Document generated on 05/27/2025 4:24 p.m.

Les Cahiers de droit

Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants

François Brochu

Volume 34, Number 3, 1993

URI: https://id.erudit.org/iderudit/043240ar
DOI: https://doi.org/10.7202/043240ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Brochu, F. (1993). Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants. *Les Cahiers de droit*, *34*(3), 949–1061. https://doi.org/10.7202/043240ar

Article abstract

This paper aims at examining the provisions of the *Civil Code of Quebec* regarding the publicity of rights. Due to the formalities involved in registering rights, emphasis is put upon analyzing how the proposed system of publicity operates. First, we compare the tools that are currently used in registry offices with the ones that will replace them, namely the land register and applications for registration, then we survey the innovative instruments set forth by the legislator to favour the publicity of rights, namely register of personal and movable real rights, advance registration and carry-cover of rights. Second, the rights and obligations of the person seeking the registration of an act are examined, as well as those of the registrar, namely regarding applications, cancellation and publication of rights. Hence, the purpose of this study is to establish the necessary links and distinctions between substantive law of registration and future law regarding the publicity of rights, without neglecting the rules of transitional law applicable to this discipline.

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1993

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants*

François BROCHU**

Le présent texte vise à étudier les dispositions du Code civil du Québec *qui concernent la publicité des droits. En raison du formalisme du droit de l'enregistrement, nous mettons l'accent sur l'analyse du mécanisme de fonctionnement du système de publicité proposé. Dans un premier temps, nous comparons les outils actuellement utilisés dans les bureaux d'enregistrement avec ceux qui les remplaceront, soit le registre foncier et les réquisitions d'inscription, puis nous jetons un coup d'œil sur les instruments novateurs mis en avant par le législateur pour favoriser la publicité des droits, c'est-à-dire le registre central des droits personnels et réels mobiliers, la préinscription et le report des droits. En second lieu, les devoirs et les obligations de celui qui requiert l'enregistrement d'un acte sont examinés, de même que ceux de l'officier de la publicité, notamment en matière d'inscription, de radiation et de diffusion des droits. Notre étude a donc comme objectif d'établir les liens et les distinctions qui s'imposent entre le droit positif de l'enregistrement et le droit futur de la publicité des droits, sans oublier les règles de droit transitoire propres à cette discipline.*

This paper aims at examining the provisions of the Civil Code of Quebec *regarding the publicity of rights. Due to the formalities involved in registering rights, emphasis is put upon analyzing how the proposed sys-*

* L'auteur tient à remercier le professeur François Frenette pour ses commentaires et ses conseils judicieux concernant une version provisoire du présent texte. Les opinions exprimées ne sauraient, toutefois, lier que leur auteur et tiennent compte des textes disponibles le 2 juin 1993, ce qui exclut les règlements sur les nouveaux registres et les commentaires définitifs du ministre de la Justice sur les articles du nouveau Code civil.

** Notaire, LL.M., D.E.A. Université d'Aix-Marseille.

Les Cahiers de Droit, vol. 34, n° 3, septembre 1993, p. 949–1061

tem of publicity operates. First, we compare the tools that are currently used in registry offices with the ones that will replace them, namely the land register and applications for registration, then we survey the innovative instruments set forth by the legislator to favour the publicity of rights, namely register of personal and movable real rights, advance registration and carry-cover of rights. Second, the rights and obligations of the person seeking the registration of an act are examined, as well as those of the registrar, namely regarding applications, cancellation and publication of rights. Hence, the purpose of this study is to establish the necessary links and distinctions between substantive law of registration and future law regarding the publicity of rights, without neglecting the rules of transitional law applicable to this discipline.

Pages

1. Les instruments de la publicité des droits 956
1.1 Les vestiges du *Code civil du Bas Canada* 956
1.1.1 Le registre foncier 957
1.1.1.1 Le cadastre 957
1.1.1.2 Les livres fonciers 975
1.1.2 Les réquisitions d'inscription 986
1.1.2.1 Les droits concernant des immeubles 990
1.1.2.2 Les droits personnels et les droits concernant des biens meubles 1004
1.1.2.3 Les cas particuliers 1008
1.2 Les instruments novateurs 1011
1.2.1 Le registre des droits personnels et réels mobiliers 1011
1.2.2 La préinscription 1021
1.2.3 Le report des droits 1023

2. Les acteurs dans le système de publicité des droits 1030
2.1 Le requérant 1030
2.1.1 La capacité de requérir l'inscription, la rectification ou la radiation d'un droit 1030
2.1.2 L'obligation de voir à l'inscription 1031
2.2 L'officier de la publicité 1036
2.2.1 Le rôle de l'officier en matière d'inscription des droits 1037
2.2.1.1 La réception et la vérification des documents 1037
2.2.1.2 Les inscriptions et les rectifications 1043
2.2.2 Le rôle de l'officier en matière de radiation des droits 1046
2.2.2.1 La radiation sur réquisition 1046
2.2.2.2 La radiation d'office 1049
2.2.3 Le rôle de l'officier en matière de diffusion des droits 1052
2.2.3.1 La conservation des documents 1052
2.2.3.2 La communication des inscriptions 1054

Conclusion 1059

S'il ne se trouve plus personne, aujourd'hui, pour remettre en cause l'utilité et la nécessité d'un système de publicité permettant à tout intéressé de pouvoir prendre connaissance des charges grevant des biens, il faut toutefois réaliser que l'implantation des bureaux d'enregistrement des droits réels, tels que nous les connaissons au Québec, n'a pas été chose facile[1]. En 1764, peu après la Conquête, une ordonnance du gouverneur Murray créait un système d'enregistrement à la demande des marchands britanniques[2]. L'opposition des Canadiens quant aux obligations contenues dans cette ordonnance fut cependant telle qu'on ne réussit pas à l'implanter[3]. À partir de 1784, et jusqu'en 1828, les pressions des Britanniques se firent de plus en plus nombreuses, des pétitions et près de huit projets de loi étant successivement présentés au gouvernement provincial par des marchands qui réclamaient, en vain, l'établissement d'un système

1. P. ANGERS, « Sommaires et bordereaux », (1927-28) 30 *R. du N.* 288, 289-295.
2. J. MURRAY, *Ordonnance Pour l'Enrégîtrement des Concessions, Brevets de Ratification, Contrats de Vente, Échange, Transport et autres Actes de telle Nature qu'ils puissent être, en Vertu desquels les Habitants de ce Gouvernement possèdent des Biens, soit Nobles ou Roturiers, et de telle Nature qu'ils puissent être*, 6 novembre 1764. Reproduite dans *Ordonnances faites pour la province de Québec par le Gouverneur en conseil de la dite province depuis l'établissement du Gouvernement civil*, Québec, Imprimerie Brown et Gilmore, 1767, pp. 27 et 28. La proposition de M. de la Fontaine de Belcourt de créer des « bureaux du controlle », en 1732, avait une finalité tout autre que celle de rendre les actes opposables aux tiers. Voir : J.-E. ROY, *Histoire du notariat au Canada depuis la fondation de la colonie jusqu'à nos jours*, vol. 1, Lévis, La Revue du notariat, 1899, pp. 317-319. En France, Colbert tenta d'établir la publicité des hypothèques par un édit de mars 1673, mais ses efforts se soldèrent par un échec de telle sorte qu'il fallut attendre la Révolution et les lois avant-gardistes du 9 messidor an III (27 juin 1795) et du 11 brumaire an VII (1er novembre 1798) pour qu'un régime de publicité généralisé soit étendu à l'ensemble du territoire. Des modifications d'importance y furent apportées par la codification rétrograde de 1804, puis par la loi du 23 mars 1855 et par le décret du 4 janvier 1955, lequel constitue actuellement la base du système français de publicité des droits : J.-G. FERRON, *Étude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers*, Bordeaux, Imprimerie Y. Cadoret, 1897, pp. 95-123 ; E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire : étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Paris, Delamotte, 1891, pp. 78-103 et 108-124 ; M. GOBERT, « La publicité foncière française, cette mal aimée », dans *Études offertes à Jacques Flour*, Paris, Répertoire du notariat Defrénois, 1979, p. 207 ; P. MALAURIE et L. AYNÈS, *Cours de droit civil : les sûretés, la publicité foncière (le droit du crédit)*, 3e éd., Paris, Éditions Cujas, 1990, pp. 209-210.
3. P. ANGERS, *loc. cit.*, note 1, 289. L'Ordonnance de Murray contenait néanmoins la sanction suivante : « faute de pareil enrégîtrement, tout pareil contrat ou transport sera adjugé frauduleux contre tout acheteur subséquent, quoiqu'il en aye payé la valeur ».

d'enregistrement des droits[4]. Il est vrai qu'à cette époque seules les donations bénéficiaient d'un traitement spécial faisant en sorte qu'elles soient facilement connues de tous : on les transcrivait dans un registre conservé au greffe des tribunaux, cette procédure étant appelée l'« insinuation » des donations[5]. Les hypothèques, outre qu'elles grevaient la totalité du patrimoine des constituants, étaient secrètes, c'est-à-dire qu'elles n'étaient assujetties à aucune forme de publicité si ce n'est que l'acte qui les constatait devait être reçu devant notaire[6]. Certains mécanismes avaient bien été prévus par le droit coutumier français[7] pour éviter que le droit de suite, rattaché aux charges secrètes, ne pénalise les acquéreurs d'immeubles induits en erreur sur l'état de telles charges par les déclarations mensongères de vendeurs peu scrupuleux. Ces mécanismes, soit le stellionat[8] et le

4. J.-E. ROY, *Histoire du notariat au Canada depuis la fondation de la colonie jusqu'à nos jours*, vol. 2, Lévis, La Revue du notariat, 1900, pp. 186-192 et 376-411 ; E. KOLISH, « Le Conseil législatif et les bureaux d'enregistrement », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 35, 1981-1982, pp. 218-221.
5. J.-E. ROY, *op. cit.*, note 4, p. 184. En France, l'insinuation des donations avait été introduite par l'ordonnance rendue à Villers-Cotterets en 1539. Un édit de Henri II de mai 1553 cherchant à étendre la portée de l'insinuation aux ventes et aux autres contrats réels ne fut jamais appliqué : J.-G. FERRON, *op. cit.*, note 2, p. 89 et suiv. ; E. BESSON, *op. cit.*, note 2, p. 69 ; F. OLIVIER-MARTIN, *Histoire du droit français des origines à la révolution*, Paris, Domat Montchrestien, 1948, pp. 582-584 (rééd. : Paris, CNRS, 1992). L'insinuation a été abolie en 1851 par l'*Acte pour expliquer et modifier les lois relatives à l'enregistrement des titres dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1851, c. 93, art. 4. La publicité des donations a ainsi été intégrée au système général d'enregistrement des droits réels.
6. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *Traité des lois civiles du Bas-Canada*, t. 3, Montréal, Éditions Ludger Duvernay, 1833, p. 265. Pour suivre l'évolution du droit de la publicité foncière jusqu'en 1860, voir: S. NORMAND et A. HUDON, « Le contrôle des hypothèques secrètes au XIXe siècle ou la difficile conciliation de deux cultures juridiques et de deux communautés ethniques », [1990] *R.D.I.* 169.
7. L'application de la Coutume de Paris en Nouvelle-France remonte presque au début de la colonie et s'est poursuivie jusqu'à la codification grâce à son rétablissement par l'Acte de Québec de 1774, ce rétablissement ayant été rendu nécessaire à cause de la volonté des Anglais de supprimer la Coutume en dépit de leur engagement à l'effet contraire stipulé dans le traité de Paris de 1763 : A. GÉRIN-LAJOIE, « Introduction de la Coutume de Paris au Canada », (1941) 1 *R. du B.* 61-65 ; E. LAREAU, *Histoire du droit canadien*, vol. I, Montréal, A. Périard, 1888, pp. 138-142 ; M. CANTIN-CUMYN, « La maîtrise du sol en droit civil de la province de Québec », (1991) *R. du N.* 3, 6 ; O. MARTIN, *La Coutume de Paris, trait d'union entre le droit romain et les législations modernes*, Paris, Sirey, 1925, pp. 17-18 ; *Acte concernant la Codification des Lois du Bas Canada, qui se rapportent aux matières civiles et à la procédure*, L.C. 1857, c. 43 : « Considérant que les lois du Bas Canada, en matière civile, sont principalement celles qui, à l'époque de la cession du pays à la couronne d'Angleterre, étaient en force dans cette partie de la France, régie par la coutume de Paris ».
8. P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. XV, Osnabrück, Otto Zeller, 1968, pp. 160 et 161 (réimpression de l'édition de 1827).

décret volontaire[9], et plus tard le jugement de ratification[10], étaient cependant lourds et peu efficaces, ce qui conduisit finalement à créer, en 1830, cinq bureaux d'enregistrement dans les Cantons-de-l'Est, région occupée principalement par des loyalistes[11]. L'application de l'acte de 1830 fut étendue, en 1831[12] et en 1834[13], à d'autres comtés dont les terres étaient tenues en franc et commun soccage[14], puis, en 1841, non sans opposition ni critique de la part des francophones surtout[15], à toute la province[16]. L'Ordonnance du Conseil spécial de 1841 ne prévoyait toutefois aucun mode de désignation des immeubles et ce n'est qu'en 1860 que fut sanctionné l'acte établissant la création du cadastre[17].

9. S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 173 et 174.
10. *Acte pour pourvoir plus efficacement à l'Extinction des Hypothèques Secrètes sur les Terres, qu'il n'a été jusqu'ici en usage dans cette Province*, S.B.-C. 1829, c. 20; S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 174-176. La procédure du jugement de ratification avait été introduite en France par un édit de juin 1771 et s'était substituée à la technique du décret volontaire comme mode de purge des droits des créanciers antérieurs: E. BESSON, *op. cit.*, note 2, pp. 74-78.
11. *Acte pour établir des Bureaux d'Enrégistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missisquoi*, S.B.-C. 1830, c. 8. Des bureaux d'enregistrement existaient déjà depuis 1795 dans le Haut-Canada: *An act for the Public Registering of Deeds, Conveyances, Wills, and other Incumbrances which shall be made, or may affect any Lands, Tenements or Hereditaments, within this Province*, (1795) Upper Canada, 35 Geo II, c. 5.
12. *Acte pour amender un certain Acte passé dans la onzième année du Règne de feu Sa Majesté, intitulé : « Acte pour établir des Bureaux d'Enregistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missiskoui », et pour étendre les dispositions du dit Acte*, S.B.-C. 1831, c. 3: les comtés visés étaient ceux d'Outaouais, de Beauharnois et de Mégantic.
13. *Acte pour étendre les dispositions de « l'Acte pour établir des bureaux d'Enregistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missisquoi, » aux Terres tenues en Franc et Commun Soccage dans les Comtés du Lac des deux Montagnes, et de l'Acadie*, S.B.-C. 1834, c. 5.
14. La common law s'appliquait sur les terres dont le mode de tenure était le franc et commun soccage, tandis que le droit coutumier français s'appliquait sur les terres seigneuriales. S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 172; P.-Y. MARQUIS, « La tenure seigneuriale dans la province de Québec », *R.D.* — Titres immobiliers I — Doctrine — Document 4, par. 118 et 119.
15. J.-E. ROY, *op. cit.*, note 2, pp. 558-594; J.-E. ROY, *Histoire du notariat au Canada depuis la fondation de la colonie jusqu'à nos jours*, vol. 3, Lévis, La Revue du notariat, 1901, pp. 33-53; S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 182-185; E. KOLISH, *loc. cit.*, note 4, 221-230.
16. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres aux Terres, Téneméntes, et Héritages, Biens Réels ou Immobiliers, et des Charges et Hypothèques sur iceux; et pour le changement et l'amélioration, sous certains rapports, de la Loi relativement à l'Aliénation et l'Hypothècation des Biens Réels, et des Droits et intérêts acquis en iceux*, O.B.-C. 1841, c. 30.
17. *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, S.P.C. 1860, c. 59, art. 28.

Le titre XVIII du *Code civil du Bas Canada*, qui porte sur l'enregistrement des droits réels, n'a pas subi beaucoup de modifications au cours des ans, contrairement à d'autres parties du Code civil. Les principaux ajouts ont été la création de l'avis d'adresse en 1878[18], l'introduction de la péremption trentenaire en 1930[19], et l'abandon de la transcription et de l'inscription des actes au profit de l'enregistrement par dépôt en 1947 et en 1948[20]. Plus près de nous, en 1982, eut lieu la création d'un mode de publicité informatisé adapté aux sûretés mobilières sans dépossession sur les biens en stock[21] et, trois ans plus tard, l'adoption de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*[22]. Enfin, en 1988, le registre minier et le fichier des titulaires de droit miniers[23] ont été instaurés[24] pour assurer la publicité des droits réels immobiliers conférés par l'État conformément aux dispositions de la *Loi sur les mines*[25]. Il ne faut pas croire que le peu de changement apporté au droit de l'enregistrement depuis la codification soit le résultat de la perfection du système en place. Au contraire, les nombreux problèmes dénoncés par les auteurs et les usagers, que ce soit à propos de la surcharge de l'index des immeubles, des pouvoirs nébuleux du registrateur ou du manque d'efficacité du cadastre causé par le morcellement des lots, sont les mêmes depuis près d'un siècle et aucun correctif ne leur a encore été apporté. En conséquence, une bonne proportion du temps consacré aux examens de titres consiste toujours, avant même de pouvoir examiner en profondeur le contenu des actes, ce qui est déjà une opération longue en soi, à faire un tri parmi les documents enregistrés pour inventorier ceux qui sont pertinents. Il n'est pas rare, en effet, qu'apparaissent, pêle-mêle sur quelques pages de l'index des immeubles, les références à des documents concernant plusieurs parcelles, officieusement distinctes, d'un seul et

18. *Acte pourvoyant à ce que avis des ventes par le shérif soit donné aux créanciers hypothécaires*, S.Q. 1878, c. 15.
19. *Loi modifiant le Code civil relativement aux enregistrements*, L.Q. 1930, c. 101 (aussi appelée « Loi Angers », du nom du registrateur qui proposa la création de l'article 2157b C.c.B.C. sanctionné par cette loi).
20. *Loi instituant l'enregistrement par dépôt à l'égard de certains actes*, S.Q. 1947, c. 72, et *Loi concernant le mode et les formalités de l'enregistrement*, S.Q. 1948, c. 45.
21. *Loi modifiant la Loi sur les connaissements*, L.Q. 1982, c. 55, et donnant à cette dernière le nom de *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock* (maintenant L.R.Q., c. C-53).
22. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.Q. 1985, c. 22 (maintenant L.R.Q., c. R-3.1).
23. C.c.B.C., art. 2099, 2129d et suiv., 2161 (6); C.c.B.C., art. 2129n.
24. *Loi sur les mines*, L.Q. 1987, c. 64, art. 325 et 326, ainsi que *Loi modifiant la loi sur les mines*, L.Q. 1988, c. 9, art. 55, entrées en vigueur le 24 octobre 1988 (décret), (1988) 120 *G.O.* II, 5055.
25. *Loi sur les mines*, L.R.Q., c. M-13.1, art. 8 et 10; D.-C. LAMONTAGNE, « Les droits du propriétaire dans le sol et le sous-sol », (1989) 3 *C.P. du N.* 141, 201-204

même lot. De plus, pour ajouter à la confusion, il est possible de faire inscrire pratiquement n'importe quel acte, valide ou non, à l'index des immeubles, sauf en matière de radiation des droits où les registrateurs exercent un contrôle sévère sur le contenu des documents qui leur sont soumis. C'est dire que le système n'est pas parfait.

Nous avons l'intention, dans le présent texte, d'analyser l'influence qu'auront les dispositions du livre neuvième du *Code civil du Québec*[26], intitulé « De la publicité des droits », sur la pratique des juristes qui ont pour mission de se faire une idée juste de tous les droits touchant un bien. Ce nouveau code, qui a pour objet de remplacer le *Code civil du Bas Canada* et qui entrera en vigueur le 1er janvier 1994[27], a été sanctionné le 18 décembre 1991, soit 37 ans après qu'eut été adoptée la *Loi concernant la révision du Code civil*[28]. Il a d'abord été précédé, en 1977, par un rapport sur le Code civil qui comprenait, lui-même, un projet complet de Code civil avec commentaires[29], puis, entre 1986 et 1988, par trois avant-projets[30] et un projet de loi[31] englobant, mis ensemble, la totalité de la matière du

26. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64 (non en vigueur). Sauf indication contraire, nous emploierons l'abréviation « C.c.Q. » pour faire référence aux articles de ce nouveau code civil ; l'abréviation « P.C.c.Q. » ou l'expression « Projet de loi 125 » désignera le *Code civil du Québec*, Projet de loi 125 (présenté le 18 décembre 1990), 1re session, 34e législature (Québec).
27. Décret 712-93, (1993) 125 *G.O.* II, 3589, pris le 19 mai 1993 conformément à l'article 719 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 (ci-après citée : « L.A.R.C.C. »). Cette loi a été sanctionnée le 18 décembre 1992, et elle prescrit un nombre important de règles de droit transitoire visant à assurer un passage relativement souple entre l'ancien et le nouveau Code.
28. *Loi concernant la révision du Code civil*, L.Q. 1954-55, c. 47, modifiée par la *Loi modifiant la Loi concernant la révision du Code civil*, L.Q. 1959-60, c. 97. Ce n'est cependant qu'aux alentours de 1965 que commencèrent les travaux de l'Office de révision du Code civil.
29. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. I (projet de Code civil) et vol. II (commentaires, 2 t.), Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978. Nous emploierons l'expression « Projet de l'ORCC » pour faire référence aux articles contenus dans le volume I.
30. *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Avant-projet de loi (présenté le 19 décembre 1986), 1re session, 33e législature (Québec). Nous emploierons l'expression « Avant-projet sur la publicité » lorsque nous y ferons référence ; *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des obligations*, Avant-projet de loi (présenté le 17 décembre 1987), 1re session, 33e législature (Québec) ; *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit de la preuve et de la prescription et du droit international privé*, Avant-projet de loi (présenté le 16 juin 1988), 2e session, 33e législature (Québec).
31. *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens*, Projet de loi 20 (sanctionné le 15 avril 1987), 1re session, 33e législature (Québec). On ne le mettra, évidemment, jamais en vigueur puisque les dispositions qu'il contient ont été reformulées et refondues dans le *Code civil du Québec*, précité, note 26.

Code[32]. Réclamée depuis longtemps, la réforme du droit de l'enregistrement, au-delà d'un vocabulaire rajeuni[33], apporte du nouveau, d'une part, aux instruments de la publicité des droits et, d'autre part, aux attributions des officiers de la publicité et des usagers des bureaux d'enregistrement. C'est ce que nous tenterons de présenter dans les pages qui suivent.

1. Les instruments de la publicité des droits

Le droit de l'enregistrement est un droit formaliste qui dépend, pour reprendre l'expression du professeur Charron[34], d'un « formidable appareil administratif » pour pouvoir être efficace. Une bonne compréhension des aspects techniques d'une réforme étant la première étape à franchir avant de pouvoir en analyser les effets, nous avons choisi de restreindre cette première partie de notre champ d'étude aux outils permettant d'obtenir une connaissance des droits réels et personnels en vigueur au Québec.

1.1 Les vestiges du *Code civil du Bas Canada*

Malgré ce à quoi peut nous faire tendre la peur du nouveau, il ne faut pas systématiquement associer le mot « réforme » à toute intervention qui consisterait à faire table rase des principes, des institutions ou des instruments jusqu'alors connus. Au cours d'une conférence, Me André Cossette, coordonnateur des travaux de droit civil au ministère de la Justice, déclarait récemment que le nouveau Code civil n'allait pas être un « code révolutionnaire » mais un code s'inscrivant dans la continuité du droit

32. À l'exception du droit de la famille, puisque la *Loi instituant un nouveau code civil et portant réforme du droit de la famille*, L.Q. 1980, c. 39, est entrée en partie en vigueur le 2 avril 1981.

33. MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *La réforme du Code civil*, Québec, Direction des communications, mai 1991, p. 36 : « Le vocabulaire juridique lié à la publicité des droits a été revu en profondeur pour tenir compte des préoccupations linguistiques et des nouvelles façons de faire. Ainsi, le livre de la publicité traitera désormais de l'officier de la publicité des droits plutôt que du registrateur, de l'inscription plutôt que de l'enregistrement, du bordereau de présentation plutôt que du livre de présentation, du registre foncier plutôt que de l'index des immeubles, et de circonscriptions foncières [au lieu de « divisions d'enregistrement »], de réquisition d'inscription, d'immatriculation des immeubles, etc. ». L'article 423 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, précitée, note 27, substitue, par ailleurs, les notions et le vocabulaire nouveaux du *Code civil du Québec* aux expressions équivalentes des lois québécoises actuelles et de leurs textes d'application.

34. C. CHARRON, « La publicité foncière au Québec, qualités et défauts », (1971-72) 74 *R. du N.* 251, 265.

québécois[35]. Plusieurs juristes, dont Jean-Louis Baudouin, ont d'ailleurs tenu des propos identiques[36]. Ce constat, qui veut être rassurant, s'avère fidèle à la réalité pour ce qui est, notamment, des instruments qui permettront de publier ou de faire en sorte que tout intéressé puisse prendre connaissance des droits réels touchant un immeuble. Nous retrouvons, en effet, à l'intérieur des dispositions du *Code civil du Québec* qui traitent du registre foncier et des réquisitions d'inscription plusieurs vestiges du *Code civil du Bas Canada*.

1.1.1 Le registre foncier

Le « registre foncier » d'un bureau de la publicité des droits, tel qu'il est défini à l'article 2972 C.c.Q., englobera l'ensemble des livres fonciers, nouvelle appellation des index des immeubles, qui seront dressés pour chacun des cadastres dans le ressort du bureau[37]. Il comprendra aussi l'unique livre foncier destiné à assurer la publicité, à la fois, des droits grevant les portions non cadastrées du territoire de la circonscription foncière, des droits réels d'exploitation des ressources de l'État et des réseaux de services publics[38]. Les plans cadastraux, contrairement à la situation qui existe actuellement, feront également partie du registre foncier[39]. Nous allons étudier plus en détail les notions de cadastre et de livre foncier, tâchant de mettre en évidence les ressemblances et les différences entre le contenu du *Code civil du Québec* et ce à quoi nous a habitués le *Code civil du Bas Canada*.

1.1.1.1 Le cadastre

Un rappel des circonstances qui ont entouré la naissance, la dégradation et la rénovation du cadastre est important pour aider à mieux saisir la perspective dans laquelle s'insèrent les dispositions nouvelles du *Code civil du Québec* portant sur ce sujet. Avant la création du cadastre en 1860[40], soit une vingtaine d'années après que des bureaux d'enregistrement

35. A. COSSETTE, « Le nécessaire, le possible et l'impossible dans une réforme globale du code civil », Congrès de l'Association canadienne des juges des cours provinciales, Québec, 14 septembre 1990.
36. J.-L. BAUDOUIN, « Le défi du nouveau Code civil », *Actes du congrès 1991 de la Chambre des notaires du Québec*, 39, p. 41 ; J. PINEAU, « La philosophie générale du nouveau Code civil du Québec », (1992) 71 *R. du B. can.* 423, 428.
37. C.c.Q., art. 2972.
38. *Id.*, art. 2976.
39. *Id.*, art. 3027.
40. *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, précité, note 17.

eurent été implantés dans l'ensemble du Bas-Canada[41], les recherches de titres s'avéraient difficiles et incertaines puisque les immeubles ne pouvaient qu'être vaguement décrits, par tenants et aboutissants[42]. Le besoin de préparer des plans officiels, destinés à servir de base à la description des immeubles sur lesquels des droits étaient enregistrés, devenait essentiel « pour le fonctionnement plus effectif des lois d'enregistrement[43] ». Le cadastre seigneurial, dont on avait commencé la confection en 1854[44], était, pour sa part, un cadastre documentaire, sorte d'inventaire rendu nécessaire pour déterminer les indemnités à verser à la suite de l'abolition des droits seigneuriaux. Il n'avait nullement été conçu pour servir de support à l'enregistrement des droits réels immobiliers[45]. La publicité des droits, qui était personnelle, ne devint pas réelle pour autant dès l'adoption de la loi créant le cadastre[46], comme en font foi les observations suivantes publiées en 1864 :

> La partie de la loi [S.R.B.C. 1860, c. 37, art. 62, qui reprend O.B.-C. 1841, c. 30, art. 20] qui décrète la confection et la mise en usage d'un index des immeubles n'a pas encore reçu son accomplissement [...] La nécessité d'un changement immédiat, dans cette partie de la loi, se fait de plus en plus sentir.
>
> Les index aux noms qui sont les seuls livres au moyen desquels on puisse actuellement établir le montant des hypothèques enregistrées sur un immeuble, sont aujourd'hui tellement considérables, dans tous les comtés, qu'il est très difficile de faire des recherches d'une manière certaine.
>
> Il est encore reconnu que les désignations des immeubles sont actuellement faites de telle manière, qu'il est impossible de reconnaître, après quelques années,

41. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16.
42. J.-A. HERVIEUX, *Analyse des lois d'enregistrement suivies d'un appendice contenant certaines observations sur les défauts et les lacunes de la loi d'enregistrement*, Montréal, Beauchemin & Valois, 1864, pp. 106 et 107 ; J.-A. HERVIEUX, « Publicité des droits réels et Bureaux d'enregistrement dans la province de Québec », (1881) 3 *Thémis* 21, 24 ; S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 190-192.
43. *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, précité, note 17, art. 28.
44. *Acte pour l'abolition des droits et devoirs féodaux dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1854, c. 3. Le cadastre seigneurial n'était « basé sur aucun arpentage fait spécifiquement sur le terrain à cette fin, mais sur les plans, cartes, documents et terriers des seigneurs après enquête sur les lieux » : G. SASSEVILLE, *Le cadastre*, Québec, PUL, 1972, p. 44 (notes de cours).
45. S. NORMAND et A. HUDON, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique », (1988-89) 91 *R. du N.* 184, 184-192. L'*Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, précité, note 17, art. 32, précisait néanmoins ceci : « Dans les parties seigneuriales du Bas Canada, les cadastres faits par les commissaires seigneuriaux, et les plans faits sous leur direction, devront servir de base aux plans et aux Livres de Renvois qui devront être faits sous l'autorité du présent acte. »
46. A. BÉLANGER, « Le régistrateur québécois », (1981-82) 84 *R. du N.* 105, 127.

> l'immeuble désigné, soit par suite du changement des voisins ou du morcellement de l'immeuble[47].

En effet, la loi destinée à financer la confection du cadastre fut adoptée en 1866 seulement[48], et les travaux d'arpentage proprement dits ne se terminèrent qu'au tournant du siècle[49]. Au moment de la codification, alors que les règles posées en 1841 et en 1860 servirent d'inspiration aux rédacteurs du *Code civil du Bas Canada*[50], aucun cadastre n'était donc en vigueur[51]. Rappelons qu'à l'heure actuelle seulement 10 à 15 p. 100 du territoire québécois est cadastré[52].

À peine une trentaine d'années après le début de sa confection, le cadastre ne tarda pas à être la cause d'une certaine confusion dans les titres[53]. En effet, les amendes prévues, dans les statuts de 1860, pour inciter les propriétaires de lots de ville ou de village à respecter l'obligation de déposer un plan de subdivision à l'occasion d'un morcellement[54] furent laissées de côté par les codificateurs de 1866 lorsqu'ils rédigèrent l'arti-

---

47. J.-A. HERVIEUX, *Analyse des lois d'enregistrement* [...], *op. cit.*, note 42, pp. 106 et 107.
48. *Acte pour créer un fonds destiné à faire face aux dépenses encourues dans le but de donner suite aux lois du Bas Canada concernant l'enregistrement*, S.P.C. 1866, c. 28.
49. S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 45, 196 ; A. BÉLANGER, « Le registrateur québécois », (1981-82) 84 *R. du N.* 499, 510.
50. P. ANGERS, *loc. cit.*, note 1, 295. Quant aux sources de l'Ordonnance de 1841, voir la synthèse de J. MARTINEAU, « Comparaison et efficacité des diverses formes de documents susceptibles d'enregistrement », (1979-80) 82 *R. du N.* 31, 42.
51. J.-A. HERVIEUX, *Observations et commentaires sur les titres XVII & XVIII du Code civil du Bas-Canada contenant la loi des privilèges et hypothèques et celle de l'enregistrement des droits réels*, Montréal, Beauchemin & Valois, 1870, p. 138 ; A. BÉLANGER, « La description légale d'un emplacement », (1980-81) 83 *R. du N.* 517, 532 et 536 ; A. COSSETTE, « Critique du régime d'enregistrement actuel », dans J. BOUCHER et A. MOREL (dir.), *Livre du centenaire du Code civil*, t. 2, Montréal, PUM, 1970, p. 82.
52. Voir, en annexe, une carte du territoire québécois cadastré produite par le ministère de l'Énergie et des Ressources (à jour en janvier 1993). A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 49, 510 et 511. La faible étendue du territoire cadastré s'explique par le fait qu'« au-delà de 90 % [du] territoire appartient au domaine public provincial » : M. CANTIN-CUMYN, *loc. cit.*, note 7, 4.
53. L. BÉLANGER, « De l'enregistrement des droits réels », (1898) 4 *R.L. n.s.* 241, 245 et 246 ; V. MORIN, « Défaillances du cadastre », (1903-04) 6 *R. du N.* 258, 260 ; J.-E. ROY, « Les défectuosités des cadastres », (1909-10) 12 *R. du N.* 278, 280.
54. *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, précité, note 17, art. 40. L'article 34 de cette loi permettait, en ce qui concerne les « lots ou lopins de terre quelconque » autres que de ville ou de village, de transiger sur parties de lots. Les articles 40 et 34 ont été refondus dans l'*Acte concernant l'enregistrement des titres des immeubles, et des charges dont ils sont grevés, — les lois hypothécaires, — le douaire et les biens de la femme mariée, — et le transport des terres tenues en soccage*, S.R.B.C. 1860-1861, c. 37, art. 80 et 74.

cle 2175 C.c.B.C.[55]. Le directeur de la *Revue du notariat*, comme, du reste, la majorité des juristes, en a alors conclu ce qui suit :

> L'article 2175 est une simple prescription administrative, qui a sa raison d'être sans doute, mais comme elle n'est accompagnée d'aucune sanction, rien n'empêche que l'on continue comme auparavant de décrire les parties des lots numérotés ainsi que le dit l'article 2168. C'est une anarchie, nous dira-t-on. Nous sommes prêt à l'admettre. Mais c'est au législateur à y remédier[56].

À défaut de mise à jour, le cadastre commença, peu à peu, à cesser de refléter l'état réel du morcellement du territoire[57], avec tous les problèmes qu'une telle situation peut engendrer, notamment l'incertitude des recherches rendues, par ailleurs, longues et difficiles. Les demandes répétées pour que cessent la détérioration du cadastre et les transactions sur parties de lots sont longtemps restées sans réponse, si ce n'est que quelques lois furent édictées soit afin d'encourager les propriétaires de subdivisions existantes, créées en contravention des formalités prévues par le Code, à déposer un plan[58], soit pour officialiser des plans de subdivisions établis, « sous seing privé », à des fins personnelles mais utilisés *de facto* au bureau d'enregistrement[59], ou encore pour empêcher que les registrateurs ne puissent indexer des actes touchant des parties de lots[60]. Ces mesures, pour des raisons diverses, ne réussirent jamais à redresser le cadastre. Il aurait fallu, ni plus ni moins, imposer l'obligation de faire cadastrer toute

---

55. De plus, jusqu'en 1888, l'article 2175 imposait le dépôt de plans uniquement lorsque plus de six subdivisions étaient créées sur un terrain.
56. J. SIROIS, « Subdivision des lots cadastraux », (1912-13) 15 *R. du N.* 171, 172.
57. Pour une illustration intéressante, voir : G. GIRARD, « Impact de la réforme du cadastre québécois sur la gestion du territoire municipal », dans ASSOCIATION CANADIENNE DES SCIENCES GÉODÉSIQUES (dir.), *La réforme cadastrale et la gestion foncière au Québec*, Montréal, Association canadienne des sciences géodésiques, 1985, pp. 119-122.
58. *Acte pour amender et étendre l'art. 2175 du Code civil concernant le cadastre*, S.Q. 1875, c. 15, art. 3 ; *Acte pour étendre certaines dispositions de l'Acte 38 Victoria, chap. 15, concernant le cadastre*, S.Q. 1885, c. 26 ; *Acte à l'effet d'étendre les dispositions de l'article 2175 du Code civil, relativement à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1890, c. 53 ; *Loi étendant les dispositions de l'art. 2175 du Code civil à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1911, c. 48 ; *Loi amendant les art. 2168 et 2175 du Code civil et édictant de nouvelles dispositions relativement aux subdivisions de terrains*, S.Q. 1915, c. 77 ; *Loi concernant certaines subdivisions de terrains*, S.Q. 1925, c. 77 ; *Loi modifiant les art. 2174a et 2175 du Code civil*, S.Q. 1931, c. 104 (jamais proclamée en vigueur) ; P. LACHANCE, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale », (1971-72) 74 *R. du N.* 469, 475 et 476 ; J. SIROIS, « Subdivisions cadastrales », (1917-18) 20 *R. du N.* 193, 195.
59. *Loi modifiant les art. 2174a et 2175 du Code civil*, précitée, note 58 ; C. CHARRON, « L'immobilisme dans notre système d'enregistrement », (1966-67) 69 *R. du N.* 215, 227 ; C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 273.
60. *Loi modifiant le Code civil et concernant la mise à jour du cadastre*, L.Q. 1971, c. 83 ; C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 273.

parcelle vendue pour réussir à freiner le dépérissement du cadastre. On peut comprendre, cependant, que toute loi en ce sens aurait été impopulaire auprès des propriétaires fonciers en raison des frais et des délais occasionnés par l'arpentage des subdivisions. Parce que les gens se connaissaient, se faisaient confiance, et que les terres étaient vastes et sans grande valeur, on ne voyait pas la nécessité de « faire des papiers[61] ». De plus, le nombre restreint d'arpenteurs-géomètres n'aurait probablement pas été suffisant pour répondre aux besoins du public en matière d'établissement de subdivisions[62].

La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*[63] est le dernier effort déployé par le législateur pour faire en sorte que le cadastre transmette une image parfaitement à jour du morcellement du territoire qu'il représente. Cette loi, contrairement à d'autres[64], n'a pas pour but de restreindre ou de contrôler la fragmentation d'un territoire. Elle vise à garantir, pour le présent et le futur, l'identification par représentation graphique de toute parcelle créée aux termes d'une vente, d'une donation, etc., tout en fournissant un plan global du morcellement foncier qui viendra remplacer les 1 448 plans originaires et les quelque 330 000 plans parcellaires de subdivision à travers lesquels il est souvent difficile de se retrouver. Il s'agit d'une amélioration par rapport à plusieurs lois antérieures précitées[65] qui n'avaient été conçues, elles, que pour corriger les erreurs existantes, sans chercher à prévenir que d'autres inexactitudes ne viennent affaiblir le cadastre.

La réalisation du programme de rénovation cadastrale, qui fait appel aux connaissances de spécialistes en géomatique, d'arpenteurs et de juris-

61. G. SASSEVILLE, *op. cit.*, note 44, p. 86.
62. En 1892, il y avait 160 arpenteurs-géomètres au Québec, soit 1 pour 9 000 habitants. En 1948, le nombre d'arpenteurs avait peu augmenté puisqu'on en dénombrait 187, soit 1 pour 20 000 habitants. À partir de 1968, une hausse constante du nombre d'arpenteurs a commencé à se faire sentir. Il y avait alors 400 arpenteurs, soit 1 pour 14 000 habitants. Aujourd'hui, 925 arpenteurs sont inscrits au tableau de l'Ordre, ce qui représente environ 1 arpenteur pour 7 500 habitants. Le tiers des arpenteurs-géomètres travaille toutefois au sein de la fonction publique. Par comparaison, on comptait 571 notaires au Bas-Canada dès 1861, et le nombre de notaires ne cessa d'augmenter. Sources : J.R. PELLETIER, *Arpenteurs-géomètres, un siècle : 1882-1982*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1982 ; BUREAU DE LA STATISTIQUE, *Annuaire du Québec*, Québec, Bureau de la statistique, 1970, pp. 134 et 135 ; P. HUBERT, « Le notariat », *Revue canadienne*, t. 6, 1869, p. 191.
63. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22.
64. À titre d'exemples : *Loi sur la protection du territoire agricole*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 28, 29, 30, 39, 56 ; *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1, art. 46 ; *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, art. 57.1 ; *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1, art. 61, 73, 256.1 et suiv. ; *Loi sur le parc de la Mauricie et ses environs*, L.R.Q., c. P-7, art. 10.
65. *Supra*, note 58.

tes, est complexe. Une étude produite en 1991 par le ministère de l'Énergie et des Ressources, et dont la méthodologie a été validée par le Bureau de la statistique du Québec, estime à 3,7 millions le nombre total de « lots » au Québec, dont 850 000 parcelles morcelées par titre mais non cadastrées et 750 000 lots comportant des anomalies à corriger[66]. Ces anomalies, par exemple la non-concordance des marques d'occupation avec les titres de propriété, nécessiteraient, dans près de 80 p. 100 des cas[67], des travaux importants pour redonner aux lots visés un caractère de fiabilité raisonnable, alors que pour les 20 p. 100 de lots restant de cette catégorie[68], les irrégularités concerneraient surtout les dénominations cadastrales[69]. D'après l'étude du Ministère, la répartition de l'ensemble des lots et des parties de lots à rénover au Québec se présente comme suit :

Type de morcellement	Nombre de lots	%
Urbain		
— lots de propriété conventionnelle	1 865 000	50
— lots de copropriété divise	245 000	6
Forestier		
— canton	257 000	7
— seigneurie	57 000	1
Agricole	548 000	15
Village/Vieux centre urbain	550 000	15
Villégiature	211 000	6
Total	**3 733 000**	**100**

66. Un rapport préliminaire préparé par la firme d'arpenteurs-géomètres BÉLIVEAU & COUTURE, *Assistance au ministère de l'Énergie et des Ressources dans sa réévaluation du programme de réforme du cadastre québécois selon les volets technique, financier et administratif*, Québec, janvier 1989, pp. 62 et 285, estimait à pas moins de 3,25 millions le nombre total de lots au Québec, dont 250 000 parcelles morcelées par titre mais non cadastrées. L'Ordre des arpenteurs-géomètres, dans un document intitulé *Avis relatif à la réévaluation du programme de réforme cadastrale*, Québec, 26 janvier 1990, p. 8, avait cependant considéré que le nombre de parties de lots estimé dans ce rapport était sous-évalué. Par ailleurs, à la lumière de la nouvelle étude, il apparaît que le nombre avancé par L. PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », [1986] *C.P. du N.* 485, 488 (2 500 000 parcelles n'ayant jamais fait l'objet d'une désignation distincte au cadastre) était nettement exagéré.
67. C'est-à-dire pour 600 000 lots se répartissant à peu près comme suit : 300 000 lots situés en milieu urbain, 85 000 en milieu agricole ou forestier et l'ensemble des lots de villégiature.
68. C'est-à-dire 150 000 lots.
69. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 49, 513 et suiv.

Conçue, à l'origine, indépendamment des travaux menés par le ministère de la Justice sur le droit de la publicité foncière dans le cadre de la réforme du Code civil[70], la rénovation cadastrale, entreprise en 1985, fit l'objet d'un moratoire décrété en 1990 alors que seulement 168 000 lots, soit un maigre 4 p. 100, avaient été rénovés[71]. L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, dans un document sur le programme de réforme cadastrale présenté à la ministre de l'Énergie et des Ressources en janvier 1990, constatait que « le ministère de l'Énergie et des Ressources et l'O.A.G.Q. ont été, jusqu'à maintenant, incapables de s'entendre sur une définition claire du produit à livrer[72] ». Réalisant que cadastre rénové et nouvelles règles sur la publicité des droits réels immobiliers étaient difficilement dissociables[73], le ministère de l'Énergie et des Ressources et le ministère de la Justice ont convenu d'un plan de relance de la rénovation cadastrale qui devrait permettre de lever le moratoire au printemps 1994[74]. Depuis avril 1991, une entente est intervenue entre l'Ordre des arpenteurs-géomètres et le ministère de l'Énergie et des Ressources sur un mode de réalisation technique de la rénovation cadastrale convenant aux objectifs nouveaux mis en avant par le *Code civil du Québec*, soit un cadastre fiable. Le coût total des travaux de rénovation, d'abord évalué à 84 millions de dollars lors du lancement du programme en 1984-1985 et à 350 millions en 1989[75], a finalement été réévalué à 508 millions en 1992. La quasi-totalité du financement proviendra des propriétaires fonciers : la tarification spéciale devenue effective le 1er janvier 1993 pour chacun des actes déposés à des

70. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 20 novembre 1991, n° 23, SCI-955 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 27 novembre 1991, n° 26, SCI-1062.
71. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2e session, 34e législature, Commission permanente des institutions, 3 décembre 1992, n° 22, CI-739.
72. ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 66, p. 5.
73. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-725 et 726.
74. Pour toute la question de la relance du programme de rénovation cadastrale, voir : ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Commission permanente de l'économie et du travail, 24 avril 1991, n° 72, CET-3744 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2e session, 34e législature, 16 juin 1992, vol. 32, n° 38, 2476-2480 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2e session, 34e législature, Commission permanente de l'économie et du travail, 18 juin 1992, n° 15, CET-870 et 871 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-727-740.
75. VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année financière terminée le 31 mars 1989*, Québec, Les Publications du Québec, 1989, p. 107 ; M. DE SMET, « Réforme cadastrale : remise en question de l'échéancier et des coûts », *Les Affaires*, 7 octobre 1989, T-2.

fins d'enregistrement ou de radiation[76] rapportera 419 millions de dollars, les frais d'enregistrement des droits réels généreront des revenus de 59 millions de dollars et les frais d'enregistrement cadastral à la Direction générale du cadastre permettront de dégager 27 millions de dollars. La vente de produits cadastraux, tels des plans, ne contribuera, enfin, au financement de la réforme que dans une proportion de 1 p. 100, ce qui représente 3 millions de dollars. Selon les prévisions du ministère de l'Énergie et des Ressources, la réalisation du programme de rénovation cadastrale devrait pouvoir être terminée pour l'an 2006 dans l'ensemble de la province, soit à l'intérieur d'une période de 12 ans[77]. Plusieurs experts doutent de la faisabilité des travaux à l'intérieur des délais impartis. On se rappellera que l'échéancier de la réforme avait été fixé à 10 ans en 1985, au moment du lancement du programme.

Nous n'avons pas l'intention de décrire les modalités techniques de préparation et de dépôt d'un plan de rénovation cadastrale, préférant reporter le lecteur aux textes ayant déjà été écrits sur le sujet[78]. Qu'il nous suffise de dire qu'une fois la rénovation achevée pour un territoire donné, le registrateur doit actuellement refuser d'inscrire, à l'index des immeubles, tout acte portant sur une partie de lot comprise dans le secteur rénové, jusqu'à ce qu'un numéro distinct ait été attribué à la partie de lot au moyen d'une modification cadastrale[79]. Le registrateur doit agir de la même façon lorsque des actes de transfert visés par la *Loi sur l'expropriation*[80] lui sont présentés, pour enregistrement, sans que la partie requise pour cause d'utilité publique et la partie résiduelle de l'immeuble exproprié n'aient été

76. Cette tarification a été aménagée par le nouvel article 8.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22, introduit en juin 1992. Le montant de cette perception supplémentaire, qui est actuellement fixé à 28,00 $, sera indexé annuellement.

77. Seraient octroyés à des bureaux d'arpenteurs-géomètres des mandats de rénovation cadastrale pour 153 000 lots en 1994, 248 000 en 1995, 420 000 en 1996, 450 000 pour chacune des années de 1997 à 2000, 441 000 en 2001, 270 000 en 2002, 213 000 en 2003, 150 000 en 2004 et, enfin, 36 000 en 2005. En contrepartie, seraient déposés par ces firmes 51 000 lots rénovés en 1994, 129 000 en 1995, 256 000 en 1996, 385 000 en 1997, 450 000 pour chacune des années de 1998 à 2000 (près de 60 p. 100 de la population bénéficierait alors de lots rénovés), 447 000 en 2001, 387 000 en 2002, 306 000 en 2003, 236 000 en 2004 et 184 000 la douzième année, en 2005.

78. J.-F. DELAGE *et al.*, « La rénovation cadastrale », *R.D.* — Titres immobiliers II — Doctrine — Document 6e ; A. BÉLANGER, « Examen critique de la « Loi favorisant la réforme du cadastre québécois » », (1986) 2 *C.P. du N.* 499.

79. C.c.B.C., art. 2173.2. Des exceptions à cette règle ont toutefois été prévues dans les articles 2173.3 et 2173.4 et dans l'article 2173.2 lui-même : voir J.-F. DELAGE *et al.*, *loc. cit.*, note 78, par. 106-121.

80. *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24, art. 53-55.1.

désignées par des numéros de lot distincts[81]. Grâce au pouvoir confié au registrateur de contrôler les désignations en territoire rénové, on voulait s'assurer que le cadastre demeure à jour. Dans le même but, des dispositions encore plus sévères ont été incluses au *Code civil du Québec* : non seulement faudra-t-il qu'un immeuble situé en territoire cadastré ait été désigné par un numéro de lot distinct pour que les droits de propriété[82] ou les actes d'expropriation qui le touchent soient publiés[83], mais un numéro distinct devra également être attribué à toutes parcelles résiduelles apparues consécutivement aux projets de subdivision[84] ou d'acquisition[85] d'une partie de lot. Ces dispositions nouvelles ne s'appliqueront qu'en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale[86]. Enfin, l'appropriation sans indemnité ni formalité d'un droit de propriété par les municipalités autorisées à le faire[87] devra, peu importe que le territoire ait été rénové ou non, donner lieu à l'immatriculation[88] de la partie requise pour cause d'utilité publique et à celle de la partie résiduelle[89].

Jusqu'à maintenant, le cadastre était associé à la description bidimensionnelle ou tridimensionnelle[90] d'un immeuble sur lequel une personne, physique ou morale, détient un droit de propriété. L'article 3030 C.c.Q. poursuit dans la même voie en rendant obligatoire l'immatriculation de l'assiette du droit de propriété et de ses modalités. Les « modalités » que

81. C.c.B.C., art. 2173.6.
82. C.c.Q., art. 3030. Cet article va plus loin que l'article 2173.2 C.c.B.C. limité aux « aliénations entre vifs ».
83. C.c.Q., art. 3042, al. 1 et 2.
84. *Id.*, art. 3043, al. 3.
85. *Id.*, art. 3054. L'article 992 C.c.Q., à titre d'exemple, constitue un cas où l'article 3054 serait applicable. Par ailleurs, l'article 1049 C.c.Q., qui s'inspire de l'article 441p C.c.B.C., transpose en matière de copropriété le principe énoncé à l'article 3054 C.c.Q.
86. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 155 (3). L'article 1049 C.c.Q. n'est aucunement visé par la loi d'application.
87. Pour l'instant, seules les villes de Montréal, Longueuil, Laval et Québec ainsi que la Communauté urbaine de Montréal sont autorisées à agir de la sorte en vertu de lois d'application locale écartant la mise en œuvre des dispositions de la *Loi sur l'expropriation* et de l'article 2173.6 C.c.B.C. Voir : A. BÉLANGER, « Expropriation sans formalité ni indemnité », [1989] *R.D.I.* 645, 648-650 et 669-671.
88. C.c.Q., art. 3026 et suiv. Ce vocabulaire est inspiré de celui qui est employé en droit suisse où « immatriculer un immeuble, c'est lui ouvrir un feuillet et lui donner un numéro propre au grand livre », c'est-à-dire créer une « unité foncière » qui deviendra un objet de droits réels immobiliers : H. DESCHENAUX, *Traité de droit privé suisse*, vol. V, « Le registre foncier », t. II, 2, Fribourg, Éd. Univ. Fribourg Suisse, 1983, pp. 69 et 73 ; P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*, t. I, 2e éd., Berne, Éditions Staempfli, 1990, p. 182.
89. C.c.Q., art. 3042, al. 3. En ce qui concerne la désignation des immeubles immatriculés, voir les articles 3032 et 3033 C.c.Q.
90. C.c.B.C., art. 2175, al. 3 : cadastre vertical en matière de copropriété.

sont la copropriété divise, la copropriété indivise et la propriété superficiaire confèrent la maîtrise totale et exclusive de la quote-part d'un immeuble ou de ce qui se rattache à lui par accession, contrairement aux « démembrements » qui ne portent que sur une partie des trois attributs du droit de propriété[91]. C'est parce que les modalités peuvent véritablement être associées au droit de propriété que leur assiette devra être immatriculée, ce qui n'est pas nouveau dans le cas des droits qui découlent d'une déclaration de copropriété[92] ou de coemphytéose[93]. Il résultera de l'article 3030 C.c.Q., surtout pour l'assiette des droits des propriétaires superficiaires qui n'avait pas à être formellement identifiée jusqu'ici, une meilleure identification des immeubles et de la chaîne des droits consentis ou transmis sur ceux-ci par les propriétaires successifs. Cet article se rapproche beaucoup des règles suisses sur l'immatriculation[94], l'expression « droit de propriété » du premier alinéa signifiant à peu près la même chose que les « droits distincts et permanents » de l'article 943 du *Code civil suisse*[95]. Les conséquences de l'immatriculation au Québec seront donc sensiblement les mêmes qu'en Suisse :

> Par l'immatriculation, les droits distincts et permanents deviennent formellement des immeubles et participent de ce fait au régime de la propriété foncière [...] Mais il s'agit d'une fiction légale. Ces droits restent ce qu'ils sont [...] L'ouverture d'un feuillet au registre foncier n'a finalement de portée que pour les opérations juridiques relatives aux droits distincts et permanents. Le transfert d'un droit distinct et permanent de droit privé, immatriculé au registre foncier, s'opère selon les règles applicables à la propriété immobilière[96].

---

91. C.c.Q., art. 947, 1009 et suiv., 1119 et suiv. Le droit suisse procède d'une logique semblable en opérant une distinction entre la « propriété », qui se divise en propriété individuelle et propriété collective, et les « droits réels limités », qui comprennent les servitudes, les charges foncières et les droits de gage. Voir : P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, note 88, pp. 20-23.
92. F. BROCHU, « La vente sur plans de copropriétés », dans CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC (dir.), *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Thémis, 1993, pp. 30-31.
93. C.c.B.C., art. 442q.
94. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, pp. 60, 62 et 63 ; P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, note 88, pp. 21, 22 et 186.
95. *Code civil suisse*, art. 943 :

    Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier :
    1. Les biens-fonds ;
    2. Les droits distincts et permanents sur des immeubles ;
    3. Les mines ;
    4. Les parts de copropriété d'un immeuble.

    Les conditions et le mode d'immatriculation des droits distincts et permanents, des mines et des parts de copropriété sur des immeubles sont déterminés par une ordonnance du Conseil fédéral.
96. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, p. 74. En Suisse, on immatricule les droits plutôt que l'assiette des droits.

L'assiette de nombreux droits continuera d'échapper à toute immatriculation au Québec, parce que l'article 3030 C.c.Q., à l'instar de son pendant suisse, ne confère pas la possibilité d'immatriculer l'assiette des démembrements du droit de propriété et des droits réels immobiliers accessoires. Une hypothèque, une servitude, un droit d'emphytéose, un droit d'usufruit ou un droit d'usage qui, par exemple, ne grèveraient qu'une partie de lot pourront, sous l'empire de l'article 3030, al. 1 C.c.Q., être publiés sur un lot entier plutôt que sur une parcelle immatriculée correspondant à leur assiette, et grever ainsi des parties de lot non identifiées de manière distincte au cadastre[97]. L'article 3030 C.c.Q., malgré ses allures de rempart érigé contre la création de parcelles non cadastrées, n'aura pas, en définitive, l'effet peut-être utopique que d'aucuns auraient souhaité. Par ailleurs, le nouveau Code civil continuera, en vertu de l'article 3055 C.c.Q., de permettre des transactions sur parties de lot dans des circonstances analogues à celles qui étaient déjà prévues, en territoire rénové, dans les articles 2173.3 et 2173.4 C.c.B.C. Ces dérogations à la règle générale de l'article 3030 visent le cas des immeubles cadastrés de la Côte-Nord et du Nouveau-Québec situés à plus de 345 kilomètres d'un bureau de la publicité des droits, et le cas des parties de lots situées dans toute zone agricole. Les transactions sur parties de lot devront néanmoins avoir été autorisées par décret du gouvernement[98]. L'absence d'arpenteurs-géomètres en régions éloignées et le souci d'éviter de retarder des transactions permises par la Commission de protection du territoire agricole expliquent que l'État, dans de telles circonstances, veuille se garder le pouvoir d'autoriser l'inscription temporaire du transfert de propriété et prenne immédiatement à sa charge les opérations et les coûts liés à la mise à jour du cadastre[99].

97. Les fiches immobilières complémentaires, dont nous étudierons le fonctionnement en détail dans la section consacrée au livre foncier, favoriseront, en revanche, ce que l'on pourrait appeler une « quasi-immatriculation » de plusieurs démembrements du droit de propriété.

98. C.c.Q., art. 3055. Nous croyons qu'il aurait été plus sage, au moyen d'une disposition particulière de la loi d'application, de différer la mise en vigueur de l'article 3055 jusqu'à ce que les lots aient fait l'objet d'une rénovation cadastrale, plutôt que de parler de rénovation cadastrale dans un nouveau Code qui a toutes les chances, souhaitons-le, d'être appliqué bien au-delà de la période pendant laquelle se dérouleront les opérations de rénovation. Soulignons, enfin, qu'aucun décret n'est venu, jusqu'à maintenant, autoriser conformément à l'article 2173.3 C.c.B.C. l'aliénation d'une partie de lot située dans une zone agricole.

99. C.c.Q., art. 3056.

En plus de l'assiette des droits de propriété, pourront être immatriculées[100] l'assiette de droits miniers[101], l'assiette d'un réseau de voies ferrées, d'un réseau de télécommunication par câble ou d'un réseau de lignes électriques, ainsi que l'assiette d'un réseau d'aqueducs, d'oléoducs ou de canalisations d'égouts, à l'exception toutefois de l'assiette du raccordement de ces réseaux aux immeubles desservis[102]. L'immatriculation permettra à ces différentes assiettes d'être facilement localisables quoique, rappelons-le, elle ne sera pas obligatoire[103]. Puisque les réseaux d'utilité publique énumérés à l'article 3031 C.c.Q. correspondent plus à de la propriété superficiaire qu'à des servitudes réelles[104], on peut se demander pourquoi le législateur a aménagé une possibilité d'exception à la règle de l'article 3030 en ne conférant pas à l'immatriculation de ces réseaux un caractère impératif. Des raisons de coûts liés à la réalisation de la rénovation cadastrale sont certainement à l'origine de cette décision de ne pas vouloir attribuer de numéros de lots à l'ensemble des canalisations et des parties résiduelles des immeubles qu'elles traversent. Cela laisse une plus grande latitude aux autorités compétentes quant au choix des réseaux à immatriculer, à défaut de quoi un numéro d'ordre sera attribué à ces derniers aux fins d'opposabilité aux tiers[105]. Plusieurs entreprises de services publics, comme Hydro-Québec, Bell Canada et Gaz métropolitain, ont commencé à numériser les données cartographiques de leurs réseaux[106], ce qui devrait tout de même faciliter l'intégration de ces renseignements à la version informatique du cadastre rénové. Par ailleurs, l'immatriculation de l'assiette d'un droit minier, coûteuse et techniquement difficile à réaliser en raison de la représentation d'assiettes de droits superposées[107], n'appor-

100. *Id.*, art. 3031.
101. Les droits miniers sont actuellement les seuls droits réels d'exploitation de ressources de l'État considérés, de par une loi, comme « propriété distincte » de celle du fonds ; *Loi sur les mines*, précitée, note 25, art. 9 ; J.-P. LACASSE, « Le droit minier », *R.D.* — Titres immobiliers II — Doctrine — Document 6c, par. 8.
102. C.c.Q., art. 3031. Voir aussi les articles 3038, 3039, 3040 et 3071. On semble avoir oublié d'inclure les réseaux de gazoducs, le gaz naturel n'étant pas un produit pétrolier.
103. C.c.Q., art. 3031, 3038 et 3040.
104. S. NORMAND, « La servitude de lignes téléphoniques : une incongruité juridique tenace », (1987) 28 *C. de D.* 999.
105. C.c.Q., art. 2976, al. 3 et 3038.
106. S. BESSETTE, « Gestion des réseaux de distribution électrique », dans ASSOCIATION CANADIENNE DES SCIENCES GÉODÉSIQUES (dir.), *op. cit.*, note 57, p. 167 ; J. MATHIEU, « Utilisation d'un système CA/GR dans la gestion des réseaux de télécommunication », dans ASSOCIATION CANADIENNE DES SCIENCES GÉODÉSIQUES (dir.), *op. cit.*, note 57, p. 179 ; M. BÉLAIR, « La géomatique appliquée au domaine gazier », dans ASSOCIATION CANADIENNE DES SCIENCES GÉODÉSIQUES (dir.), *op. cit.*, note 57, p. 187.
107. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 33e législature, Commission permanente de l'économie et du travail, 16 juin 1987, n° 66, CET-3774.

tera, à nos yeux, rien de plus que ce à quoi peuvent suffire une description sommaire du droit et un numéro d'ordre[108]. Il nous semble inutile d'avoir prévu la possibilité d'immatriculer l'assiette d'un tel type de droit, bien que cela ait été plus ou moins annoncé au moment des discussions sur la réforme du droit minier[109]. Reste également à savoir comment les gisements, de même que les lignes électriques et téléphoniques, par exemple, seront désignés. Le cadastre sera-t-il en trois dimensions pour indiquer précisément où se trouvent les couloirs aériens et souterrains dans lesquels circulent les fils, les câbles et les autres conduits ? Sans doute que non. La précision requise en matière de désignation des fractions de copropriétés divises, cadastrées en volume, ne se justifierait pas en ce qui concerne les mines et les réseaux aériens et souterrains[110]. Enfin, les droits non mentionnés aux articles 3030 et 3031 C.c.Q. ne pourront voir leur assiette immatriculée, ce qui exclut donc, par exemple, l'immatriculation de l'assiette des droits conférés, par un permis d'intervention, au bénéficiaire d'un contrat d'approvisionnement et d'aménagement forestier[111].

En dépit de la demande de la Fédération et de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec à cet effet[112], le nouvel article 3030 C.c.Q. ne sera pas mis en vigueur avant la date prévue pour l'ensemble du nouveau Code, même si cela aurait pu contribuer à ralentir dès maintenant la détérioration du cadastre en empêchant les transactions sur parties de lots en territoire non rénové. De l'avis de la Direction générale du cadastre, le coût des opérations immédiates de subdivision de ces parties de lots aurait été, pour les propriétaires visés, de beaucoup supérieur à celui de la rénovation à venir dont le financement proviendra, de toute façon, des particuliers[113]. Sauf les situations où la loi ou les règlements municipaux l'exigent, il n'y aurait donc pas lieu pour les notaires d'inciter leurs clients, propriétaires de parties de lots en territoire non rénové, à faire subdiviser celles-ci immédiatement en prévision de la rénovation prochaine. En effet, cela équivaudrait à leur faire assumer, deux fois plutôt qu'une, des coûts liés à l'amélioration du cadastre sans pour autant qu'il en découle, pour l'ensem-

108. C.c.Q., art. 3034, 3035 et 3040 ; C.c.B.C., art. 2129d et 2129g.
109. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 107, CET-3774.
110. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 87, 670.
111. *Loi sur les forêts*, L.R.Q., c. F-4.1, art. 87.
112. FÉDÉRATION DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *Les avantages d'une mise en vigueur immédiate de la subdivision obligatoire*, mémoire présenté au ministre de la Justice, 16 novembre 1992.
113. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-730 et 731 ; MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES, DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Commentaires concernant le mémoire présenté au ministre de la Justice par la Fédération des arpenteurs-géomètres du Québec*, 4 décembre 1992, pp. 17 et 18.

ble du programme de rénovation cadastrale, une économie de temps et d'argent en valant la peine[114].

En plus de son objectif principal de mise à jour de l'*identification du morcellement foncier*, la rénovation cadastrale vise également un regroupement informatique et cartographique de toute l'information pouvant conduire à une meilleure *gestion du territoire* : localisation des conduites d'eau, de gaz et d'électricité de même que des services publics et des sites potentiellement dangereux, renseignements sur le zonage municipal et sur les rôles d'évaluation, etc.[115]. On était en droit de se demander, avant l'imposition du moratoire de 1990, si les deux objectifs poursuivis par la rénovation cadastrale étaient compatibles[116]. Le programme de relance dissipe en bonne partie ces inquiétudes puisqu'il vient confirmer l'importance d'une identification du territoire suffisamment précise pour pouvoir servir de support à la publicité des droits. Le cadastre continuera, sans que cela ne constitue une surprise, à être l'instrument privilégié sur lequel s'appuie l'ensemble des règles sur la publicité foncière ; on peut certes se plaindre, aujourd'hui, que le cadastre est incomplet, mais certainement pas qu'il est inutile. Maintenant que nous avons vu ce que le nouveau Code prévoyait devoir être cadastré, il y a lieu de se demander, en raison de la présence de certaines dispositions nouvelles, tel l'article 3027 C.c.Q., si le rôle et le contenu du cadastre seront, sous le régime du nouveau Code civil, différents de ceux que prévoient le droit actuel et la réforme cadastrale.

La vocation du cadastre, malgré ce que peut faire croire le titre de la loi adoptée en 1985 pour favoriser sa « réforme »[117], n'a pas été modifiée par le législateur à cette époque. On admet généralement qu'il existe, un peu partout à travers le monde, trois catégories différentes de cadastres : un cadastre *graphique*, un cadastre *fiscal* et un cadastre *juridique*. On peut définir chacune de ces catégories comme suit :

> LE CADASTRE GRAPHIQUE est celui qui comporte un plan et livre donnant un état descriptif général des biens-fonds au moment de sa confection. Le plan montre les différentes parcelles en les localisant les unes par rapport aux autres. Le livre contenant l'état descriptif n'est conçu que pour identifier le propriétaire et donner une description générale des parcelles. Ces deux documents (plan et livre) ne sont objectifs qu'au moment de leur confection parce qu'aucune conservation ne peut leur donner une valeur actuelle permanente.

114. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-731.
115. Il y aurait plus de 550 thèmes possibles de description pour le gouvernement seulement : V. LAPIERRE, « La réforme cadastrale retarde la diffusion de la géomatique », *Les Affaires*, 7 octobre 1989, T-3. Pour des exemples d'utilisation du cadastre comme moyen de rationalisation de l'information, voir *supra*, note 106.
116. R. MILETTE, « La rénovation cadastrale et ses deux objectifs », (1989-90) 92 *R. du N.* 239, 241.
117. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22.

> LE CADASTRE JURIDIQUE est celui qui constitue le véritable état civil de la propriété foncière. Il fait partie intégrante du régistre foncier [...] La localisation des parcelles résulte d'un abornement préalable. L'état descriptif de chaque parcelle portée sur le fichier immobilier devient la description qui doit apparaître dans les titres et qui a priorité sur ceux-ci s'il n'y a pas concordance.
>
> LE CADASTRE FISCAL consiste à identifier les parcelles afin d'en établir la valeur pour la perception de l'impôt foncier[118].

Le cadastre que nous connaissons au Québec est un cadastre principalement graphique[119] qui n'a pas été créé à des fins fiscales, contrairement au cadastre français par exemple[120], mais en vue de faciliter la publicité foncière. Le système allemand en a été la source d'inspiration[121]. Les « matrices graphiques » utilisées par les municipalités pour désigner les unités de taxation se rapprochent, elles, d'un cadastre fiscal. Par ailleurs, le cadastre québécois n'est pas « juridique » puisque l'article 2174 (4) C.c.B.C. dispose que les erreurs rencontrées dans un plan cadastral ou un livre de renvoi ne peuvent toucher le droit de propriété ni donner à une partie plus de droits que ne lui en donne son titre. Les titres ont donc, actuellement, préséance sur le cadastre lorsqu'il y a divergence quant aux limites ou à la superficie d'un lot[122]. Il est bien entendu que, s'il ne répond pas à la définition d'un cadastre juridique, le cadastre québécois comporte, tout de même, de nombreuses incidences juridiques, notamment en matière de désignation[123]. La réforme cadastrale déjà entreprise ne vise pas à donner au cadastre un caractère juridique, comme nous avons eu l'occasion de le voir. Elle ne corrige ni ne touche les titres de propriété[124],

---

118. J.-A. LAFERRIÈRE, « Le cadastre, désuétude et rénovation », [1967] *C.P. du N.* 99, 110 et 111 ; A. MAURIN, *Le cadastre en France : histoire et rénovation*, Paris, Éditions du CNRS. 1992, p. 65 et suiv.
119. J.-A. LAFERRIÈRE, *loc. cit.*, note 118.
120. G. MARTY, P. RAYNAUD et P. JESTAZ, *Les sûretés. La publicité foncière*, 2e éd., coll. « Droit civil », Paris, Sirey, 1987, pp. 458 et 463.
121. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 135, 501 et 507 ; C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 254 et 255 ; E. BESSON, *loc. cit.*, note 2, 259-261 et 274.
122. M.-L. BEAULIEU, *Le bornage, l'instance et l'expertise*, Québec, Le Soleil, 1961, p. 77 ; *Forcier* c. *Bélanger*, [1907] B.R. 289 ; *Les Héritiers de feu Turgeon-Breton* c. *Chabot*, [1986] R.D.I. 317 (C.A.) ; *Tawell* c. *Tawell*, (1991) R.L. 240 (C.A.). Cependant, même si le cadastre ne constitue pas un titre et n'établit pas le droit de propriété, les données qu'il contient peuvent servir lorsque ni les titres ni la possession ne permettent de retrouver avec certitude la limite entre deux lots : *De Angelis* c. *Mayer-Perron*, [1991] R.D.I. 99 (C.A.).
123. G. SASSEVILLE, *op. cit.*, note 44, p. 31.
124. A. COSSETTE, « Le statut légal du cadastre réformé », dans ASSOCIATION CANADIENNE DES SCIENCES GÉODÉSIQUES (dir.), *op. cit.*, note 57, p. 46 ; J.-F. DELAGE *et al.*, *loc. cit.*, note 78, par. 11-14, 28 et 122-124 ; Y. DESJARDINS, « L'influence de la réforme cadastrale sur la pratique notariale », (1985-86) 88 *R. du N.* 186, 189.

malgré le fait que la procédure entourant la rénovation cadastrale prévoit une consultation publique visant à permettre aux propriétaires de prendre conscience, le cas échéant, des contradictions entre leurs titres et le cadastre[125].

L'article 3027 C.c.Q., tout comme le proposait d'ailleurs l'Avant-projet sur la publicité des droits[126], semble vouloir faire prendre un virage important au cadastre en modifiant en profondeur son rôle même. Cet article dispose ceci :

> Le *plan cadastral* est établi conformément à la loi et fait partie du registre foncier ; il est *présumé exact*.
>
> *S'il y a discordance entre les limites, les mesures et la contenance indiquées sur le plan et celles mentionnées dans les documents présentés, l'exactitude des premières est présumée.*
>
> La présomption d'exactitude des mesures et de la contenance indiquées sur le plan est toujours simple[127].

Si, au premier abord, le cadastre québécois paraît s'être vu confier, par cet article, les attributs d'un cadastre juridique, un examen plus approfondi permet de constater qu'il n'en est rien. Pour être juridique, comme c'est le cas en Suisse notamment[128],

> il faut [...] que les limites des propriétés [que le cadastre] décrit ne soient pas discutables et donc aient fait l'objet d'une démarcation préalable [...] C'est évidemment le genre de cadastre le plus valable. Il demeurera cependant dans la majorité des pays économiquement irréalisable[129].

Le processus de rénovation cadastrale appliqué jusqu'à maintenant, à l'instar de celui qui prévaudra au moment de la relance, fait en sorte que le plan cadastral rénové ne constitue que l'« opinion unilatérale[130] » d'un arpenteur, « d'autant plus que les propriétaires ne sont pas amenés à confronter leurs prétentions dans un cadre juridique[131] ». Il faudrait s'attendre à devoir débourser beaucoup plus que les 508 millions de dollars prévus dans le programme de rénovation si l'on voulait obtenir un cadastre juridique, puisque cela requerrait ni plus ni moins qu'un bornage de chacun

---

125. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22, art. 13 et 14.
126. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3398. À l'opposé, l'article 81 (livre VIII) du Projet de l'ORCC, précité, note 29, reproduisait presque textuellement le contenu de l'article 2174 (4) C.c.B.C.
127. L'italique est de nous.
128. *Code civil suisse*, art. 668 : « Les limites des immeubles sont déterminées par le plan et par la démarcation sur le terrain. S'il y a contradiction entre les limites du plan et celles du terrain, l'exactitude des premières est présumée. »
129. G. SASSEVILLE, *op. cit.*, note 44, pp. 30 et 31.
130. L. PINEAULT, *loc. cit.*, note 66, 493.
131. *Ibid.* ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 78, 513 et suiv.

des lots ou des parcelles situés au Québec, rénovés ou non, toutes les fois où les inventaires permettraient de constater qu'il y a « non-concordance entre les titres de propriété, l'occupation au sol et le cadastre existant[132] ». Or, comme le résumait tout récemment le sous-ministre associé au ministère de l'Énergie et des Ressources, M. Guy Morneau :

> l'assiette du droit reste du ressort, de la juridiction et de la responsabilité des propriétaires. L'État s'est toujours dit, au Québec, depuis 1860 : On n'intervient pas dans les chicanes de clôtures [...] Si quelqu'un veut avoir une garantie absolue, à savoir que sa ligne de terrain ou sa limite avec son voisin est incontestable, c'est-à-dire qu'il est sûr d'être chez lui, il y a un seul recours qu'il doit prendre, c'est d'aller en bornage avec son voisin [...] Parce que ça coûte cher, administrer un régime de droit ou un régime juridique où l'État garantit et le titre, et le contenu, et la superficie sur lesquels ce droit-là s'applique[133].

Par ailleurs, l'article 3026 C.c.Q. établit le principe que l'immatriculation consiste non pas à « déterminer », comme c'était le cas dans l'ancien article 3008 du Projet de loi 125, mais à « indiquer » les limites, les mesures et la contenance des immeubles, ce qui est différent et contribue à éliminer une source possible de confusion. Ce sont plutôt les « titres, les plans cadastraux, la démarcation du terrain et [...] tous autres indices ou documents utiles[134] » qui déterminent les limites d'un fond, confirmant donc que l'immatriculation des immeubles ne correspond pas à un bornage et ne confère pas au cadastre un caractère juridique. Le bornage « sans formalité », auquel fait allusion l'article 2989 C.c.Q. et pour lequel aucune disposition du *Code de procédure civile* n'a encore été aménagée[135], pourra éventuellement permettre d'en arriver à obtenir des fragments de cadastre juridique si les arpenteurs-géomètres se voient confier, à l'occasion de leurs travaux de subdivision, le pouvoir de recueillir la signature des propriétaires voisins donnant leur assentiment, total et irrévocable, aux nouvelles limites cadastrales.

L'article 3027 C.c.Q. crée une présomption opérant un renversement du fardeau de la preuve au détriment de ceux qui, en vertu de l'article 2174, al. 4 C.c.B.C., n'ont pas à établir l'exactitude de leurs titres pour prouver qu'un plan cadastral incompatible est erroné. Cette présomption étant

---

132. M. DESPRÉS et G. MORNEAU, *Rapport du Comité « Ministère de l'Énergie et des Ressources — Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec » sur le mode de réalisation technique en rénovation cadastrale*, 10 avril 1991, p. 5.
133. *Id.*, p. 14 : « le cadastre québécois est une infrastructure à l'enregistrement des droits et non un droit. Sa rénovation ne peut par conséquent constituer un jugement sur le droit lui-même. » ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-737.
134. C.c.Q., art. 977.
135. Il s'agirait d'une procédure distincte du bornage à l'amiable et dont les modalités restent à définir.

relative[136], on peut se demander comment il sera possible, dans le futur, de démontrer les défauts du cadastre si on oppose aux propriétaires un plan de cadastre qui contredit les bornes ou la contenance établies dans leurs titres de propriété. Les éléments énumérés à l'article 977 C.c.Q. et, à la limite, un procès-verbal de bornage des propriétés devront être produits pour qu'une personne puisse se décharger avec succès du fardeau de prouver l'inexactitude du cadastre. La présomption simple de l'article 3027 C.c.Q. ne deviendra jamais irréfragable après la publication d'un droit de propriété et l'écoulement d'un délai de dix ans. Dans de telles circonstances, l'article 2944 C.c.Q. emporte, certes, présomption irréfragable de l'existence du droit de propriété, mais pas des limites de son assiette, lesquelles demeurent toujours susceptibles de contestation tant qu'un bornage n'a pas eu lieu. Lié au droit de propriété, le droit de recourir au bornage est imprescriptible[137].

Le nouvel article 19.2 de la loi sur la réforme cadastrale, qui établit une présomption simple de concordance entre l'ancienne description d'un lot et celle qui résulte du processus de rénovation, ne doit pas, lui non plus, être détourné de son objectif véritable consistant à faciliter la réalisation de la rénovation cadastrale plutôt qu'à accorder un caractère juridique au cadastre. Cet article apporte une solution peu coûteuse à des problèmes concrets qui empêchaient l'aboutissement des travaux de rénovation dans certaines localités :

> il y a des situations où on avait des problématiques foncières qu'on ne pouvait pas régler. Par exemple, quand je vous dis que quelqu'un a un titre de propriété sur le lot 52 et qu'il occupe le lot 56, j'arrive en rénovation, je peux bien voir qu'effectivement il occupe le lot 56, mais il a un titre sur le lot 52. Alors, qu'est-ce qu'on fait ? On ne le dépose pas à la rénovation cadastrale parce que, le lendemain, le propriétaire sera en sérieuse difficulté vis-à-vis de sa banque. Alors, il faut trouver le moyen de corriger ça. C'est ce que le programme rénové nous offre[138].

Les propriétaires non satisfaits, pour des raisons liées à des problèmes de superficie, par exemple[139], de l'application mécanique de la présomption de l'article 19.2, demeureront libres de procéder par bornage pour régler définitivement la configuration juridique de leurs immeubles. L'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ne sera pas applicable aux 168 000 lots rénovés avant le moratoire de 1990[140], sans doute tant

136. C.c.Q., art. 2847, al. 2.
137. M.-L. BEAULIEU, *op. cit.*, note 122, p. 286.
138. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-739 et 740 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 74, CET-863 et 865.
139. Y. PEPIN, « Loi modifiant la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives* », (1992) 15 (2) *Les Cahiers*, 667.
140. *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1992, c. 29, art. 14.

que ces lots n'auront pas fait l'objet d'un nouveau dépôt visant à les intégrer à l'ensemble de la rénovation réalisée depuis l'entente interministérielle intervenue pour garantir que le produit cadastral puisse supporter le système de publicité des droits.

1.1.1.2 Les livres fonciers

Bien que le cadastre soit la base de notre système de publicité foncière, d'autres instruments doivent s'y greffer pour assurer la connaissance de la situation juridique d'un immeuble. C'est le cas de l'index des immeubles, dont G.-M. Giroux a dit qu'il « est la grande caractéristique de notre système d'enregistrement ; c'est l'élément le plus utile et le plus pratique, mais il n'est possible et n'est utilisable que grâce à l'institution du cadastre[141] ». L'index des immeubles comprend, pour chacun des lots cadastrés, une page sur laquelle le registrateur inscrit, entre autres, le numéro d'enregistrement des documents qui s'y rapportent. Il constitue l'outil de base des examinateurs de titres puisqu'il leur permet de retracer et de consulter tous les documents concernant un immeuble. Avant que soit instauré le cadastre, un index des immeubles existait[142], quoiqu'il fût difficile de l'utiliser et de le tenir à jour vu les imprécisions dans la désignation des lots. C'est pour cette raison que les registrateurs durent, pour la plupart, mettre de côté cet index des immeubles[143]. L'index que nous connaissons actuellement a été conçu en 1860[144] et, selon Giroux, « c'est principalement pour créer un tel registre d'enregistrement que le cadastre a été organisé[145] ». Il faut dire qu'auparavant le seul moyen de savoir si des droits grevaient un immeuble était de consulter l'index consignant le nom des parties à un acte enregistré, ce que l'on trouvait fort peu pratique[146]. En territoire non cadastré[147], l'index des noms est toujours en usage aujourd'hui, à défaut de pouvoir constituer un index s'appuyant sur une description du bien ou un autre élément intangible. Au point de vue de la forme, l'index des immeu-

141. G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1935-36) 38 *R. du N.* 396, 404.
142. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16, art. 20.
143. S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 190 et 191.
144. *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas Canada*, précité, note 17, art. 35 et 36.
145. G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 141, 402.
146. S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 191 et 192 ; J.-A. HERVIEUX, « Publicité des droits réels et Bureaux d'enregistrement dans la Province de Québec », *loc. cit.*, note 42, 21.
147. Voir *supra*, note 52. Bien que la majorité des terres non cadastrées fassent partie du domaine public, beaucoup d'immeubles appartenant à des particuliers ne sont pas désignés au cadastre.

bles n'a pratiquement pas changé depuis sa création, si ce n'est que, vers la fin des années 1960, on a commencé à utiliser des feuilles mobiles insérées dans des reliures à tiges, de façon à éliminer les inévitables renvois occasionnés par l'emploi de volumes reliés[148].

Un nouvel outil de référence, destiné à assurer la publicité de certains titres par lesquels l'État confère des droits miniers[149], a été implanté dans les bureaux d'enregistrement en 1988[150]. Il s'agit du registre minier[151], créé pour remplacer, en ce domaine, l'index des immeubles traditionnel qui n'était pas vraiment adapté aux droits miniers réels et immobiliers[152], ou encore l'index des noms qui était utilisé par défaut pour les mines situées en territoire non cadastré[153]. Nous avons vu que les droits miniers sont définis comme étant distincts de la propriété de la surface du sol[154] et qu'ils ne peuvent être désignés selon la méthode habituelle, puisqu'indépendants du fonds dont ils grèvent le minerai. De plus, on sait qu'il était impensable, en 1988, d'identifier le domaine minier au cadastre[155]. C'est pour tenir compte de ces difficultés particulières qu'il a été décidé de ne pas dresser le registre minier en fonction de numéros de lots cadastraux, contrairement à l'index des immeubles, mais par rapport aux numéros d'ordre des feuillets contenus au registre, numéros pour chacun desquels une réquisition d'ouverture doit avoir fait correspondre la description sommaire du lieu où s'exerce un droit[156]. En d'autres termes, un document établissant une concordance entre le lieu où s'exerce le droit minier et le numéro de lot de surface doit être présenté au registrateur pour qu'un feuillet, dont le numéro viendra désormais s'ajouter à la description de l'assiette du

148. R. COSSETTE *et al.*, « Mémoire de la Chambre des notaires au Ministère des Terres et Forêts », dans CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC (dir.), *Mélanges offerts à Me Raymond Cossette*, Québec, Chambre des notaires, 1968, p. 79, à la page 84.
149. *Loi sur les mines*, précitée, note 25, art. 8 et 10.
150. *Supra*, note 24 ; C.c.B.C., art. 2129d-2129s.
151. Pour un modèle de feuillet de ce registre, voir D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 25, 219.
152. D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 25, 200, par. 106. La Chambre des notaires et l'Ordre des arpenteurs-géomètres privilégiaient tout de même, en commission parlementaire, le *statu quo* plutôt que la création d'un nouveau registre : ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 33e législature, Commission permanente de l'économie et du travail, 18 mars 1987, nº 45, CET-2558, 2561 et 2580.
153. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 107, CET-3774.
154. *Loi sur les mines*, précitée, note 25, art. 9.
155. Voir les propos de R. Savoie, alors ministre délégué aux Mines, reproduits dans : ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 152, CET-2566. Nous doutons que la situation soit différente aujourd'hui. *Supra*, p. 969.
156. C.c.B.C., art. 2129g, 2129h, 2129j.

droit[157], soit ouvert au registre minier. Ainsi, ce registre « participe de la publicité réelle, même en l'absence d'un cadastre tréfoncier[158] ». Complété par un fichier des titulaires de droit minier[159] qui constitue une sorte d'index des noms, le registre minier, tout comme l'index des immeubles, oriente les tiers vers les *actes* qu'ils doivent consulter pour connaître les droits qui leur sont opposables. C'est la raison pour laquelle le système de publicité des droits réels immobiliers du Québec est qualifié de système d'enregistrement « documentaire ».

Le principe de l'utilisation de l'index des immeubles, conçu à partir de numéros de lots, et du registre minier, basé sur les numéros d'ordre arbitraires de feuillets, a été conservé dans le *Code civil du Québec*, mais on a élargi l'éventail des droits qui feront l'objet d'une publicité et employé une nouvelle terminologie pour désigner les registres dans lesquels ils seront publiés. Ainsi, les inscriptions qui concernent un immeuble immatriculé seront répertoriées sur la *fiche immobilière* (feuillet) correspondant à cet immeuble, et l'ensemble des fiches comprises dans un cadastre s'appellera le *livre foncier* de ce cadastre[160]. D'autre part, chacune des 73 divisions d'enregistrement, renommées circonscriptions foncières[161], sera dotée d'un livre foncier unique dans lequel seront publiés les droits dont l'assiette n'aura pas été immatriculée. Pensons, par exemple, aux droits miniers ou à certains réseaux de services publics dont l'immatriculation de l'assiette, même en territoire cadastré, est facultative[162], ainsi qu'aux droits concernant la portion non cadastrée de la circonscription foncière. La recherche des droits grevant ces immeubles sera affinée en raison du fait qu'ils seront inscrits sur des *fiches immobilières*[163], comme en territoire cadastré, à cette exception près que les fiches seront classées et désignées par numéros d'ordre, comme c'est le cas pour l'actuel registre minier. Une fiche devra être confectionnée pour chacun des immeubles

157. *Id.*, art. 2129d.
158. D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 25, 202, par. 115.
159. C.c.B.C., art. 2129n, 2129o et 2129e. Pour un modèle de feuillet du fichier des titulaires de droit minier, voir D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 25, 220.
160. C.c.Q., art. 2972, al. 2. Il s'agit d'un changement par rapport à l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, qui avait plutôt retenu, aux articles 3386 et 3387, le principe d'un dossier immobilier, inspiré du système allemand, en plus de la fiche immobilière : N. JOBIDON, B. GRIMARD et A. BÉLANGER, *Rapport de mission en Europe (France, Suisse, R.F.A.)*, Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources/Ministère de la Justice, 1984, p. 123.
161. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 568.
162. C.c.Q., art. 3031.
163. *Id.*, art. 2976, al. 2.

non immatriculés, même s'ils appartiennent à un même propriétaire[164]. Par contre, l'établissement d'une fiche immobilière collective sera possible pour les immeubles non immatriculés, mais contigus, appartenant à un même propriétaire, pour autant que les immeubles soient grevés des mêmes droits réels et situés dans une même circonscription foncière[165]. Advenant le morcellement d'un immeuble non immatriculé, une nouvelle fiche immobilière devra être établie pour chacune des nouvelles parcelles, et les inscriptions pertinentes se trouvant sur la fiche primitive seront reportées sur les nouvelles fiches selon les indications contenues dans une déclaration jointe au document constatant le morcellement[166]. De manière générale, le livre foncier comblera le vide actuel en ce qui concerne l'identification de l'assiette des réseaux de services publics et viendra remplacer l'index des noms utilisé jusqu'à présent pour répertorier les documents concernant des immeubles non cadastrés. Pour ce qui est des droits réels d'exploitation de ressources du domaine public s'exerçant en territoire non cadastré, tels les droits miniers non immatriculés, les droits conférés par un permis d'intervention délivré au bénéficiaire d'un contrat d'approvisionnement et d'aménagement forestier[167], les droits qui résultent d'un bail, d'une vente ou d'une concession de forces hydrauliques[168] et les droits exclusifs issus d'un bail de chasse ou de pêche sur des territoires de pourvoiries[169], ils pourront, à première vue, figurer par numéro d'ordre sur les fiches tenues au bureau de la publicité des droits[170]. La réglementation à venir devrait apporter des éclaircissements sur la notion très large de droits d'exploitation de ressources de l'État.

En définitive, le *registre foncier* d'un bureau de la publicité des droits sera constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de cadastres dans le ressort de ce bureau[171], et du livre foncier unique décrit à l'article 2976 C.c.Q. Les registres fonciers publics créés aux termes de lois particu-

164. *Id.*, art. 2976. L'article 2959 P.C.c.Q., précité, note 26, ne prévoyait de fiches distinctes pour les immeubles d'un même propriétaire que si les immeubles avaient été acquis par titres distincts.
165. C.c.Q., art. 2978.
166. *Id.*, art. 2979.
167. *Loi sur les forêts*, précitée, note 111, art. 87 ; P. BROCHU, « Le régime juridique du contrat d'approvisionnement et d'aménagement forestier », (1990) 31 *C. de D.* 731, 745.
168. *Loi sur Hydro-Québec*, L.R.Q., c. H-5, art. 32.
169. *Loi sur la conservation de la faune*, L.R.Q., c. C-61, art. 56.
170. C.c.Q., art. 2976, 2977, 3031.
171. *Id.*, art. 2972, al. 1.

lières[172] subsisteront et ne seront aucunement remplacés par le nouveau registre foncier. Bien que ce dernier permette de retrouver, aux bureaux de la publicité des droits, quelques-uns des renseignements qui étaient et continueront d'être disponibles ailleurs, des registres externes devront être consultés par les juristes, en particulier le terrier de la *Loi sur les terres du domaine public*[173].

Le nouveau Code parle de « registre foncier » plutôt que d'« index », parce que, à l'instar de la Suisse, ce ne sont plus des documents mais des droits qui seront inscrits sur les fiches immobilières[174]. L'index des immeubles et le registre minier subiront donc des changements profonds en raison du passage d'un système de publicité des *actes* à un système de publicité des *droits* :

> En matière de publicité des droits réels [...] la transformation du registre foncier, actuellement documentaire, en un registre où des droits sont inscrits [...] entraîne des répercussions nombreuses [...] Ainsi, à l'heure actuelle, le Québec connaît un système d'enregistrement des documents plutôt qu'un système d'inscription de droits. Le plus souvent, les intéressés déposent les documents qui constatent leurs droits au bureau d'enregistrement et seules certaines inscriptions sont portées à l'index des immeubles. Or, dans la mesure où l'on favorise l'informatisation du réseau de la publicité et où l'on songe à reconnaître une valeur probante certaine aux inscriptions faites, il est essentiel que l'information fournie soit « fiable », succincte et que l'effet de l'inscription ne porte que sur les droits[175].

---

172. *Loi sur les terres du domaine public*, L.R.Q., c. T-8.1, art. 26 et 32 (terrier du domaine public et registre des droits d'exploitation des ressources) ; *Loi sur les mines*, précitée, note 101, art. 11 (registre public des droits miniers) ; *Loi sur les forêts*, précitée, note 111, art. 38 (registre public des contrats d'approvisionnement et d'aménagement forestier) ; *Loi sur les terres agricoles du domaine public*, L.R.Q., c. T-7.1, art. 4.
173. Ce registre permet de savoir si les terres du domaine public ont bel et bien été concédées, et donne la référence aux titres de concession qui devront être examinés afin que l'on soit certain que toutes les conditions en vertu desquelles ils avaient été délivrés ont été respectées.
174. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, pp. 10 et 26 : « Le registre foncier [suisse] a été conçu avant tout pour révéler les droits réels sur les immeubles, ainsi qu'un certain nombre de rapports juridiques privés en relation avec eux [...] L'aménagement du registre foncier comme *organe de publicité*, avec classement réel, [...] est centré sur le registre principal qui comprend, dans ses diverses rubriques, la substance des clauses intéressant le droit stipulé, avec renvoi à un ou des registres chronologiques ou à des collections d'actes. L'auteur de l'avant-projet [précurseur de la réforme de la législation suisse en 1912] a préféré ce système, parce qu'il donne, au premier coup d'œil, un tableau complet des droits réels dans leur teneur essentielle. »
175. G. RÉMILLARD, « Présentation du projet de Code civil du Québec », (1991) 22 *R.G.D.* 5, 67 et 68 ; MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *op. cit.*, note 33, p. 37 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 33e législature, Sous-commission des institutions, 19 août 1987, n° 2, S-CI-35 ; A. COSSETTE, *op. cit.*, note 35 ; *Samson* c. *Decarie*, (1921) 63 R.C.S. 11, 16.

Ce changement de taille aura, comme nous le verrons, des répercussions importantes non seulement sur le droit de l'enregistrement[176], mais aussi, grâce à la simplification des recherches, sur l'ensemble des transactions effectuées au Québec. Pour l'instant, les registres, comme c'est le cas dans plusieurs pays dont la France et la Belgique, « ne rendent pas opposables les droits mêmes, mais seulement des sources d'acquisition[177] », c'est-à-dire les copies d'actes d'où les droits tirent leur origine. Bien entendu, les droits dont il est fait mention dans les documents enregistrés se trouvent, par le fait de cet enregistrement, à acquérir un caractère d'opposabilité à l'égard des tiers, mais au prix d'une consultation, par ceux-ci, des actes eux-mêmes plutôt que du seul index visé.

L'encombrement de l'index des immeubles et du bureau d'enregistrement, dénoncé par plusieurs auteurs comme étant l'un des principaux irritants du système actuel[178], sera considérablement réduit par la création d'un nouveau registre, dont nous étudierons plus loin le fonctionnement, conçu expressément pour répertorier les droits réels mobiliers et les droits personnels. La rénovation cadastrale aura, elle aussi, des répercussions positives sur la présentation et l'accès aux renseignements contenus dans les livres fonciers. L'extrait suivant d'un texte de Joseph-Amable Hervieux, publié en 1870, fait bien ressortir l'interrelation existant entre le cadastre et l'index des immeubles, tout en démontrant que la détérioration de l'un a des effets néfastes sur l'autre. On remarquera combien l'écoulement du temps a donné raison aux prévisions de l'auteur :

> La partie de l'article 2168 qui pourvoit à la confection de l'index des immeubles est aussi très défectueuse. En disant que la partie divisée est « suffisamment désignée en déclarant qu'elle fait partie de ce lot et en indiquant à qui elle appartient avec ses tenants et aboutissants », on ne s'est pas aperçu qu'on abandonnait l'index aux immeubles pour revenir à l'index aux noms [...].
>
> Le statut pourvoyant à la confection d'un index aux immeubles, doit certainement contribuer pour beaucoup au perfectionnement de notre système hypothécaire. Cet index est le seul moyen d'obtenir d'une manière instantanée et certaine dans tous les cas, la connaissance de toutes les charges existant sur un immeuble. Malheureusement cette loi, comme presque toutes nos lois statutaires, pèche par sa rédaction. Les idées d'ensemble sont parfaites, mais les défauts de détail leur

176. Le *Code civil du Québec* a remplacé le terme « enregistrement », qui fait référence à une formalité fiscale en France, en Suisse et en Belgique notamment, par l'expression « publicité des droits ».

177. H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 2e éd., t. 7, Bruxelles, Bruylant, 1957, p. 1015 ; M. DAGOT, *La publicité foncière*, coll. « Thémis », Paris, PUF, 1981, p. 121 : « en droit français seuls les actes sont susceptibles de publicité, et pas les droits directement » ; G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1936-37) 39 *R. du N.* 97, 106 et 376 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 110.

178. A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 51, 83-86 ; C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 253.

> enlèvent en grande partie leur effet. Cela est dû au milieu politique dans lequel vivent forcément ceux qui par leurs connaissances et leur position, sont le plus à portée de travailler au perfectionnement de nos lois : loin de pouvoir mûrir leur œuvre, ils n'ont que le temps d'en faire les premières ébauches, à la hâte, au sein du trouble et des occupations incessantes de la vie parlementaire et politique, et d'en confier les développements et la rédaction à des subalternes ne réunissant pas toujours toutes les qualités voulues pour préparer une bonne loi.
>
> On aurait tort de croire que les défauts qui viennent d'être signalés sont de peu d'importance. Au contraire, bien qu'à la lecture des dispositions où ils se trouvent, ils paraissent peu de chose, il est certain que si aucune mesure n'est prise pour les faire disparaître, *il deviendra avant peu d'années presque impossible de tirer parti de l'index aux immeubles. En effet, pour peu qu'on veuille penser à la confusion qu'y répandra l'insuffisance des désignations, le défaut de classement des morcellements et l'absence de distinction des différents droits à la propriété qui peuvent être hypothéqués, on ne tardera pas à se convaincre que sa consultation nécessitera un travail plus long et plus difficile que celle de l'index aux noms*[179].

La rénovation du cadastre et l'obligation d'attribuer un numéro cadastral distinct à toute partie de lot sur laquelle on souhaite inscrire des droits de propriété ou des modalités du droit de propriété[180] permettront aux fiches immobilières « cadastrales[181] » du registre foncier d'être plus fiables et plus faciles à consulter. En effet, chaque fiche immobilière représentera une seule unité foncière dûment immatriculée, grâce aux dispositions du nouveau Code édictées pour empêcher une dégénérescence du cadastre et une perte de contrôle de la représentation graphique de l'état du morcellement. Les droits réels inscrits sur une fiche ne grèveront, le plus souvent dans sa totalité, que l'immeuble immatriculé auquel la fiche correspond, de telle sorte que la consultation de la fiche immobilière permettra d'acquérir une connaissance parfaite des droits publiés qui touchent l'immeuble. Certains droits, tels les démembrements du droit de propriété ou les droits réels accessoires[182], dont le Code a permis, pour des raisons conomiques et pratiques, qu'ils puissent grever une partie seulement d'un lot, obligeront parfois les praticiens à consulter non seulement le livre foncier mais les documents déposés et conservés au bureau d'enregistrement qui précisent l'assiette ou l'étendue des droits en question[183]. À défaut d'immatriculation, parce que le Code l'interdit, de l'assiette d'une servitude de passage, pour n'en nommer qu'une, la lecture du plan ou du document précisant l'étendue de ce droit permettra, seule, à l'« exami-

179. J.-A. HERVIEUX, *op. cit.*, note 51, pp. 144-146. L'italique est de nous.
180. *Supra*, pp. 965 et 966.
181. N'oublions pas que le registre foncier, à l'instar de l'actuel registre minier, contiendra également des fiches immobilières classées par numéros d'ordre n'ayant rien à voir avec le cadastre.
182. C.c.Q., art. 3030 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 70, SCI-1060.
183. C.c.Q., art. 2986, al. 2.

nateur des droits[184] » d'interpréter avec justesse les données apparaissant à la fiche immobilière. Cette exigence de ne pas limiter, dans ces circonstances, une recherche aux droits apparaissant au registre foncier ne sera pas trop étouffante si on la compare au travail auquel les examinateurs de titres sont actuellement contraints. Nous souhaitons cependant que les fiches immobilières soient annotées par l'officier de la publicité de manière qu'elles indiquent, le cas échéant, les actes à lire en entier pour les précisions qu'ils apportent relativement à l'assiette d'un droit. L'examinateur ne serait, alors, pas obligé de lire l'ensemble des actes créant des droits dont l'assiette est exempte d'immatriculation, et on éviterait de redonner au registre foncier un caractère presque documentaire.

Des *fiches complémentaires*, autre nouveauté du *Code civil du Québec*, viendront compléter, dans des circonstances bien précises, l'information contenue dans les fiches immobilières, en vue de faciliter la consultation du registre foncier[185]. Grâce à ces fiches, les démembrements du droit de propriété dont font mention les articles 2973 et 2974 C.c.Q., de même que tous les droits consentis par les titulaires de ces démembrements, pourront venir former une chaîne distincte de celle des droits de propriété, des droits réels accessoires et des servitudes consentis par les propriétaires successifs. Pour un même immeuble, deux chaînes de droits totalement distinctes seront donc susceptibles de coexister. L'ouverture d'une fiche complémentaire ne sera obligatoire que pour les emphytéoses. Le second alinéa de l'article 2973 et l'article 2974 C.c.Q. autorisent, sujette aux mesures réglementaires à venir et sans néanmoins la rendre obligatoire, l'ouverture de fiches complémentaires portant sur l'assiette d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive d'une partie d'immeuble détenu en indivision, l'assiette de droits d'usufruit et d'usage, celle d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive d'une partie d'immeuble sur lequel un droit d'usufruit ou d'usage est détenu en indivision[186], et l'assiette de droits de jouissance de fractions de copropriétés divises à temps partagé. Les fiches complémentaires seront établies d'office par l'officier de la publicité dans les cas d'emphytéose, et sur réquisition expresse dans les autres cas. Elles n'équivaudront pas à une immatriculation puisqu'elles ne porteront qu'un

184. Cette expression, ou une autre semblable, devra sans doute remplacer celle d'« examinateur de titres » puisque, dans quelques décennies, toute l'information consignée dans les titres sera reportée sous forme d'inscriptions dans les registres.

185. L. LAURIN, « La réforme du droit de la publicité foncière : implantation et fonctionnement du registre foncier », (1993) 1 *C.P. du N.*, par. 29.

186. On reconnaît ainsi, par un amendement de dernière minute apporté au projet initial de *Code civil du Québec*, la possibilité de conventions d'indivision entre co-usufruitiers et co-usagers. Voir ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 10 décembre 1991, n° 33, SCI-1347 et 1348.

numéro d'ordre, lié à celui d'une fiche immobilière principale, au lieu d'un numéro cadastral correspondant à des limites et à des mesures indiquées sur un plan. Procéder autrement pour des droits temporaires et parfois incessibles[187] se serait avéré coûteux. On peut, néanmoins, parler de « quasi-immatriculation » puisque les démembrements seront tout de même indiqués sur une fiche séparée, distincte de la fiche immobilière principale, de façon à faciliter la consultation du livre foncier. Comme en matière de copropriété[188], les inscriptions figurant sur les fiches complémentaires ne seront pas reportées sur la fiche principale correspondante[189]. La suggestion qui avait été faite de modifier l'index des immeubles, de façon que la filière des titres de propriété soit distincte de celle des charges hypothécaires[190], même si elle n'a pas été retenue, a sans doute été jointe avec l'article 943 du *Code civil suisse*[191], la principale source d'inspiration du législateur dans la création de fiches immobilières pour les droits susceptibles d'immatriculation[192] et de fiches complémentaires.

Le Projet de loi 125[193] prévoyait que les registres des droits immobiliers, mobiliers et personnels[194] soient complétés par un fichier des adresses[195], outil de référence qui aurait eu sensiblement les mêmes fonctions que l'actuel registre des avis d'adresse[196]. À la réflexion, il a été décidé de ne pas tenir de registre propre aux adresses, « l'adresse étant liée au contenu d'une inscription sur les registres[197] » de base susmentionnés. Les règlements sur les registres normaliseront la façon de requérir l'inscription d'une adresse[198], ou d'obtenir sa rectification à la suite d'un déménagement ou de tout autre changement[199]. L'inscription d'une adresse, au registre même où est consigné le droit auquel elle se rapporte, permettra aux requérants, le plus souvent des créanciers, d'être avisés, par l'officier de la publicité, de la survenance de certains événements pouvant influer sur leurs droits. La possibilité d'inscrire des adresses n'intéressera pas que les créanciers puisque, par exemple, elle permettra aux indivisaires de faire

187. C.c.Q., art. 1172 et 1173.
188. *Id.*, art. 1061.
189. *Id.*, art. 2975.
190. G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 177, 108 et 260.
191. *Code civil suisse*, précité, note 95.
192. C.c.Q., art. 3030 et 3031.
193. P.C.c.Q., précité, note 26.
194. *Infra*, section 1.2.1.
195. P.C.c.Q., précité, note 26, art. 2954 et 3003-3005.
196. C.c.B.C., art. 2161b et 2161c. Le registre des adresses a été introduit au Code civil en 1878 : voir *supra*, note 18.
197. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 70, SCI-1051.
198. C.c.Q., art. 3022.
199. *Id.*, art. 3023.

valoir un droit de retrait à l'encontre d'un créancier désireux d'exercer ses recours hypothécaires sur la part d'un autre indivisaire[200]. Dans la même veine, les syndicats de copropriétés chargés de l'administration d'immeubles construits sur la base d'un droit de superficie ou de coemphytéose, pourront aussi inscrire leur adresse, même si l'article 1082 C.c.Q. ne prévoit pas expressément cette possibilité. Les syndicats sont, selon nous, des personnes intéressées au sens où l'entend l'article 3022 C.c.Q. L'inscription d'un avis d'adresse permettra d'éliminer l'incertitude causée par la difficulté de déterminer, à l'article 1082, le point de départ du délai de six mois consenti, aux syndicats, pour le rachat des droits de propriété vendus à un tiers par le tréfoncier ou le propriétaire.

Le registre foncier, somme toute, ne devrait pas causer de difficultés importantes d'adaptation aux praticiens. Les améliorations apportées à l'index des immeubles et à l'index des noms par le nouveau Code étaient, pour la plupart, réclamées et souhaitées depuis fort longtemps, et elles s'insèrent dans un canevas qui ressemble beaucoup à celui qui avait été intégré au *Code civil du Bas Canada* lors de la codification de 1865-1866. Résolument inscrite au programme que s'est fixé la Direction générale de l'enregistrement, l'informatisation du registre foncier, dans l'ensemble des circonscriptions foncières, devrait, elle aussi, faciliter les recherches en permettant les consultations à distance et éviter des déplacements inutiles pour requérir l'inscription de droits dans les bureaux de la publicité éloignés[201]. Les rapports étroits entre la réalisation de la rénovation cadastrale, l'implantation du registre foncier et la mise au point d'un système informatique sont cependant tels que la loi d'application[202] a dû prévoir la mise en place d'un registre foncier intérimaire pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* et, dans le meilleur des cas, l'année 1996. Le registre foncier intérimaire demeurera opérationnel, dans un bureau de la publicité des droits, tant qu'un avis du ministre de la Justice annonçant l'introduction du registre foncier, dans une partie ou la totalité de la circonscription foncière visée[203], n'aura pas été publié dans la *Gazette officielle du Québec*. Avis de cette publication devra être donné dans un quotidien ou un hebdomadaire qui « circule » dans la circonscription foncière, ce qui ne veut pas dire qu'il doive y être édité[204]. Cela fait en

200. *Id.*, art. 1023.
201. L. LAURIN, *loc. cit.*, note 185, par. 91-103.
202. L.A.R.C.C., précitée, note 27.
203. En dépit de ce que peuvent faire croire les articles 145 et 147 de la loi d'application, nous croyons que le ministre disposera de la discrétion nécessaire pour que, si l'implantation du système informatique a été faite, le registre foncier définitif puisse s'appliquer à seulement un ou quelques cadastres d'une circonscription foncière.
204. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 144.

sorte qu'à partir de 1996 et jusqu'en 2006 deux systèmes de droit coexisteront parmi les différentes circonscriptions foncières ou à l'intérieur d'une même circonscription, selon que l'ensemble ou une partie importante des cadastres sous leur compétence auront fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou non[205].

La forme et les effets du registre foncier intérimaire sont décrits aux articles 145 à 156 de la loi d'application. Dans une circonscription foncière donnée, ce registre sera composé des actuels index des immeubles, du registre minier et du fichier personnel des titulaires de droits miniers, le registre minier changeant de nom pour devenir le « registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État » et le fichier personnel étant renommé « répertoire des titulaires de droits réels[206] ». Ils seront complétés par un « registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré[207] ». À l'exception de l'index des immeubles, composé d'un feuillet par lot, les autres registres seront composés d'un feuillet par immeuble non cadastré, un numéro d'ordre étant alors attribué à chaque immeuble. Une concordance entre le numéro d'ordre et l'index des immeubles du lot en surface sera faite en ce qui concerne les droits publiés au registre d'exploitation des ressources de l'État[208]. Aucune fiche complémentaire, au sens des articles 2973 à 2975 C.c.Q., ne joindra les feuillets du registre pendant la période intérimaire[209]. Les immeubles non cadastrés au 1er janvier 1994 seront, au fur et à mesure de leur immatriculation, portés à l'index des immeubles jusqu'à la mise en vigueur du registre foncier définitif[210]. Le registre foncier intérimaire sera à mi-chemin entre un registre documentaire et un registre de droits, puisque les inscriptions sommaires qui y seront portées feront référence aux réquisitions d'inscription qu'il faudra absolument consulter avant de pouvoir prétendre, de bonne foi, que des droits sont inopposables[211]. Un règlement sur les registres fonciers intérimaires devrait voir le jour au début de l'automne 1993[212].

---

205. L. LAURIN, *loc. cit.*, note 185, par. 52-63 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2e session, 34e législature, Commission permanente des institutions, 7 décembre 1992, n° 24, CI-860.
206. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 145, al. 2 et 146, al. 3.
207. *Id.*, art. 148.
208. *Id.*, art. 151.
209. *Id.*, art. 155 (1).
210. *Id.*, art. 152.
211. *Id.*, art. 149 ; L. LAURIN, *loc. cit.*, note 185, par. 75-77.
212. *Id.*, art. 165 et 166.

1.1.2 Les réquisitions d'inscription

La façon de présenter des documents pour qu'ils soient enregistrés aux bureaux de la publicité des droits réels a beaucoup évolué depuis la promulgation de l'Ordonnance de 1841[213]. Cet aspect du droit de l'enregistrement, même s'il est technique, n'en demeure pas moins très important pour les notaires et les usagers des bureaux d'enregistrement. Le *Code civil du Québec* propose d'apporter des modifications importantes aux deux modes actuels de formulation des demandes d'enregistrement en privilégiant, comme nous le verrons plus en détail, l'emploi d'avis, d'actes au long, d'extraits authentiques et de sommaires d'actes. Malgré ces modifications, nous avons choisi d'étudier la question des réquisitions d'inscription dans la présente section consacrée à l'étude des vestiges du *Code civil du Bas Canada*, parce que le bref historique qui va suivre nous permettra de constater, à l'instar du dicton populaire, que « plus ça change, plus c'est pareil ».

Les trois lois[214], antérieures à l'Ordonnance de 1841, créant des bureaux d'enregistrement dans les Cantons-de-l'Est, prévoyaient que l'enregistrement des documents devait se faire par *transcription*, c'est-à-dire que les actes devaient être reproduits en entier dans les registres[215]. Les Canadiens français, réfractaires à l'idée que leurs titres de propriété et l'état de leur endettement soient entourés d'une forme quelconque de publicité, étaient vivement opposés, sinon à l'implantation de bureaux d'enregistrement, du moins à la transcription des actes dans leur intégralité. C'est ainsi que, à la suite d'une enquête menée en 1836 pour étudier la possibilité d'adopter un régime d'enregistrement dans toute la province, naquit l'idée de l'enregistrement par *sommaire* qui remplaça, lors de la promulgation de l'Ordonnance de 1841, la transcription connue jusqu'alors[216]. Le principal avantage du sommaire consistait dans le fait que seules les mentions absolument requises pour pouvoir assurer la

---

213. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16.
214. *Acte pour établir des Bureaux d'Enrégistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missisquoi*, précité, note 11 ; *Acte pour amender un certain Acte passé dans la onzième année du Règne de feu sa Majesté* [...], précité, note 12 ; *Acte pour étendre les dispositions de « l'Acte pour établir des bureaux d'Enregistrement* [...], précité, note 13.
215. P. ANGERS, *loc. cit.*, note 1, 292 ; P. AZARD, *La publicité des situations juridiques dans le droit civil de la province de Québec*, coll. « Cours de droit civil approfondi », Ottawa, Université d'Ottawa, 1959, p. 102 ; *contra* : A. BÉLANGER, « Le bordereau ou sommaire d'un document », [1989] *R.D.I.* 171, 173.
216. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16, art. 1 (préambule) et 10 ; P. ANGERS, *loc. cit.*, note 1, 293 et 294 ; J.-E. ROY, *op. cit.*, note 4, pp. 577-579 ; E. KOLISH, *loc. cit.*, note 4, 222 et suiv.

publicité d'un acte devaient être enregistrées[217], ce qui contribua à faire accepter le système de publicité foncière et taire les critiques, et à accélérer la procédure. Des modèles de sommaires, adaptés à différents types d'actes et respectant les normes prescrites, étaient d'ailleurs annexés à l'Ordonnance[218]. L'enregistrement par transcription ne fut conservé que pour les actes de mutation rédigés sous seing privé, afin de minimiser les inconvénients causés par la destruction ou la perte possible de l'original des documents enregistrés[219]. Deux ans plus tard, cependant, l'enregistrement *au long* de tous les actes, y compris ceux qui étaient enregistrés jusque-là au moyen de sommaires, fut également autorisé par le législateur, que les actes soient faits devant notaire ou devant témoins[220]. La concision des sommaires et le danger d'y omettre des mentions importantes expliquent que l'on ait jugé nécessaire cette nouvelle disposition[221]. La codification de 1866 conserva les deux mêmes modes d'enregistrement, mais sous des appellations différentes : « l'enregistrement au long » redevint « l'enregistrement par transcription », et « l'enregistrement au moyen d'un sommaire » changea de nom pour « enregistrement par inscription »[222]. Tou-

217. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 215, 173 ; J. MARTINEAU, *loc. cit.*, note 50, 40.
218. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16, cédule numéro quatre : formes de sommaires et certificats de décharge (9 modèles) ; S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 180.
219. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16, art. 40 ; P. ANGERS, *loc. cit.*, note 1, 297 ; S. NORMAND et A. HUDON, *loc. cit.*, note 6, 180.
220. *Acte pour amender une Ordonnance pourvoyant à l'enrégistrement des titres des biens immeubles, ou des hypothèques sur iceux ; et en outre pour prolonger le temps accordé par la dite Ordonnance pour l'enrégistrement de certains droits*, S.P.C. 1843, c. 22, art. 5 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 215, 174.
221. P. AZARD, *op. cit.*, note 215, pp. 101 et 102 : le texte du professeur Azard peut prêter à confusion lorsque ce dernier dit que le « législateur de 1860 [...] laisse aux intéressés le choix entre la publicité *in extenso* et une publicité abrégée ». En fait, l'auteur se réfère aux articles de l'*Acte concernant l'enregistrement des titres des immeubles, et des charges dont ils sont grevés* [...], S.R.B.C. 1860-1861, précité, note 54, lesquels font état du droit tel qu'il a été modifié au fil des ans par le législateur, entre autres par la loi de 1843, précitée, note 220, qui, elle, est à l'origine du virage mentionné. Aucun des actes passés en 1860 n'a eu pour effet de permettre l'enregistrement au long : l'article 22 de l'*Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement* [...], précité, note 17, ne fait, par exemple, que préciser le contenu de l'article 40 de l'Ordonnance de 1841, précitée, note 16.
222. Comparer l'article 2 de l'*Acte concernant l'enregistrement des titres des immeubles, et des charges dont ils sont grevés* [...], précité, note 54, avec la version de 1866 de l'article 2131 (1) C.c.B.C. qui en est directement inspirée si on en croit : COMMISSAIRES POUR LA CODIFICATION DES LOIS DU BAS-CANADA, *Code civil du Bas Canada : sixième et septième rapport et rapport supplémentaire*, Québec, Desbarats, 1865, p. 194, art. 41 ; U. JORON, « Enregistrement des droits réels », (1941-42) 44 *R. du N.* 290, 298.

tefois, les difficultés de consultation du registre de transcription, dans lesquels les actes étaient reproduits sans blanc et à la main, de même que le risque de perdre des droits en cas d'erreur de la part des copistes[223], amenèrent, plus tard, le législateur à modifier l'article 2131 (1) C.c.B.C. pour créer, en 1947, l'enregistrement par dépôt[224]. En 1948, l'enregistrement par transcription fut éliminé de façon définitive et le législateur donna préséance à l'enregistrement par dépôt sur l'enregistrement par inscription, renommé « enregistrement par bordereau[225] ». On réclamait, depuis déjà fort longtemps, cette abolition de la transcription des actes au profit du dépôt d'une copie supplémentaire[226]. Ce sont aujourd'hui encore, à la veille de la mise en vigueur du nouveau *Code civil du Québec*, l'enregistrement par dépôt et l'enregistrement par bordereau qui font partie des dispositions du *Code civil du Bas Canada* sur la publicité des droits.

Avant d'aborder les changements proposés au *Code civil du Québec* en matière de réquisition d'inscription, il convient de se rappeler la création d'un système d'enregistrement « parallèle », c'est-à-dire étranger au Code civil, instauré par la *Loi sur les cessions de biens en stock* le 3 juillet 1984[227]. Cette loi, toujours en vigueur mais que l'on abrogera lorsque le nouveau Code entrera en application[228], a amorcé un virage important quant à la façon de percevoir l'enregistrement. Un registre informatisé, centralisé à Montréal, auquel on a relié une vingtaine de bureaux d'enregistrement équipés de terminaux[229], a été instauré pour emmagasiner l'information

223. G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 177, 377-379.
224. *Loi instituant l'enregistrement par dépôt à l'égard de certains actes*, précitée, note 20, art. 28.
225. *Loi concernant le mode et les formalités de l'enregistrement*, précitée, note 20, art. 16, laquelle a modifié l'article 2131 (1) C.c.B.C. ; P. AZARD, *op. cit.*, note 215, pp. 330-332 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 215, 176 et 177 ; J. MARTINEAU, *loc. cit.*, note 50, 39 et 40 ; R. COMTOIS, « L'enregistrement des droits réels en droit québécois », dans CENTRE FRANÇAIS DE DROIT COMPARÉ (dir.), *Quelques aspects du droit de la province de Québec*, Paris, Éditions Cujas, 1963, p. 107, à la page 113.
226. J.-A. HERVIEUX, « Publicité des droits réels et Bureaux d'enregistrement dans la province de Québec », *loc. cit.*, note 42, 27. Voir aussi G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 177, 379. Il est intéressant de noter qu'en Belgique, aujourd'hui encore, les actes présentés à la Conservation des hypothèques sont transcrits à la main dans les registres appropriés.
227. Le projet de *Loi modifiant la Loi sur les connaissements*, précité, note 21, avait été adopté le 16 décembre 1982, mais ne fut mis en vigueur qu'en 1984 : (1984) 116 *G.O.* II, 2832.
228. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 520.
229. La *Loi modifiant le Code civil et la Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock, en matière d'enregistrement*, L.Q. 1986, c. 105, a abrogé les dispositions qui permettaient aux bureaux non informatisés de recevoir des demandes d'enregistrement et de les communiquer, par bélinographe, au bureau informatisé le plus proche auquel ils étaient jumelés.

contenue dans les « avis », sortes de réquisitions d'inscription dont la loi a prévu, en annexe, des modèles. La finalité du registre étant uniquement d'informer les tiers qu'une personne a cédé en garantie certains de ses biens[230], l'information contenue dans les avis transmis au registre central se limite aux nom et adresse du cédant et du cessionnaire, sans description des biens pour éviter des surcharges[231]. La forme et le contenu des réquisitions d'inscription sont, de façon générale, directement liés aux objectifs pour lesquels un registre a été créé et à la capacité de ce dernier de pouvoir absorber de l'information. Les règles concernant le mode d'enregistrement de la sûreté créée en vertu de la *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*[232] n'ont pas été, à l'époque, intégrées au Code civil en raison de la nécessité de revoir et de réformer, au préalable, le titre traitant des privilèges et des hypothèques[233]. À cause de l'utilisation de l'informatique, cet « essai » a sûrement joué pour beaucoup dans les orientations prises par les rédacteurs du *Code civil du Québec*.

Les développements technologiques jouent un rôle de tout premier plan dans la réforme du droit de l'enregistrement, puisque, en bout de ligne, il faut que le droit profite des avantages et s'accommode des contraintes de l'informatique, sans en être toutefois à la remorque[234]. L'information à inscrire aux différents registres doit être fragmentée, se limiter à certaines rubriques et être concise. Le traitement informatique de désignations sur parties de lots, par exemple, est impossible à gérer et explique sans doute, du moins partiellement, pourquoi le législateur a pris la décision d'adopter la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*[235] peu après la création, en 1984, du premier registre informatisé. Un des objectifs avoués de la réforme des règles concernant la publicité des droits étant de mettre fin au système actuel d'enregistrement de « documents » au profit d'un système d'enregistrement de « droits »[236] qui se prête mieux à l'informatisation, il est primordial, par conséquent, que le contenu des actes soit épuré à l'étape de la confection des réquisitions d'inscription, de telle sorte que les registres deviennent fiables et ne contiennent que les droits touchant l'immeuble ou le bien sur lequel on effectue une recherche[237].

---

230. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 3e session, 32e législature, Commission permanente de la justice, 15 décembre 1982, n° 226, B-11237.
231. *Id.*, B-11238 (intervention de M.-A. Bédard).
232. *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*, précitée, note 21.
233. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 230, B-11233.
234. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-742, 710 et 712.
235. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22.
236. Voir *supra*, note 175.
237. G. RÉMILLARD, *loc. cit.*, note 175, 69.

L'article 2934 C.c.Q., le tout premier du livre neuvième sur la publicité, dispose que la « publicité des droits résulte de l'inscription qui en est faite sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier », sauf exceptions. Cet article aide à comprendre l'importance des réquisitions d'inscription et élimine les difficultés d'interprétation de l'article 2132 C.c.B.C.[238], qui était vague quant à la détermination du moment où la publicité devient effective. À part les quelques cas où la loi permet expressément un autre mode de publicité[239], ce sont par les réquisitions d'inscription que les droits pourront être publiés. Peu importe que les droits doivent être portés au registre foncier, au registre foncier intérimaire ou au registre des droits personnels et réels mobiliers, certaines règles seront communes aux différentes formes de réquisitions d'inscription propres à chacun de ces registres. Par exemple, toute réquisition devra désigner les titulaires et les constituants des droits, qualifier les droits et désigner les biens visés[240], sachant que seuls les droits énoncés à la réquisition seront publiés[241]. Les réquisitions devront également être signées et attestées[242], et il sera exigé que tout document joint aux réquisitions et rédigé dans une langue autre que le français ou l'anglais soit accompagné d'une traduction certifiée conforme par quiconque possède, au Québec, les connaissances suffisantes pour le faire[243]. Puisque la loi établit une distinction entre les droits concernant les immeubles, d'une part, et les droits personnels et réels mobiliers, d'autre part, nous nous en tiendrons à ce plan pour l'étude des articles du *Code civil du Québec* qui traitent des réquisitions d'inscription. Nous tenterons de faire ressortir les distinctions et les points communs qui existent entre le droit nouveau et le droit qui demeurera actuel jusqu'au 1er janvier 1994.

1.1.2.1 Les droits concernant des immeubles

Le *Code civil du Bas Canada*, comme l'a souligné le professeur François Frenette, ne contient aucun « énoncé de principe général délimitant la sphère d'application des règles de l'enregistrement. C'est donc de la somme totale des dispositions prévoyant la formalité de l'enregistrement

238. M. ZACCARDELLI, « L'enregistrement des droits peut-il devenir créateur de droits ? », (1990-91) 93 *R. du N.* 253, 277.
239. C.c.Q., art. 2934 et 2938, al. 3. Par exemple, la publicité peut se concrétiser par la détention du bien sur lequel s'exerce le droit : art. 2703, 1454, 1593, al. 1 et 1824, al. 2 C.c.Q.
240. *Id.*, art. 2981.
241. *Id.*, art. 2986. Cet article marque bien l'abandon du système de publicité documentaire que nous connaissions.
242. *Id.*, art. 2984.
243. *Id.*, art. 3006, 2986, al. 2 et 2757.

qu'il faudra chercher à dégager un principe directeur[244]. » Le législateur, logique avec lui-même, a procédé de manière identique, c'est-à-dire cas par cas, pour déterminer dans ce même code les documents devant obligatoirement être enregistrés par dépôt plutôt que par bordereau. Il n'existe donc pas, dans le *Code civil du Bas Canada*, de disposition imposant, de façon générale, l'enregistrement par dépôt à un certain nombre de documents[245].

Avant d'examiner la technique proposée pour faire porter sur un livre foncier les droits concernant des immeubles, il est bon de remarquer, tout d'abord, l'inclusion au Code civil d'un article qui soumet d'emblée à la publicité « l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier[246] ». Un autre article édicte que « les restrictions au droit de disposer qui ne sont pas purement personnelles, ainsi que les droits de résolution, de résiliation ou d'extinction éventuelle d'un droit soumis ou admis à la publicité, sont aussi soumises ou admises à la publicité, de même que la cession ou la transmission de ces droits[247] ». Ces dispositions englobent pratiquement tous les droits immobiliers, principaux et accessoires, possibles et imaginables, et font en sorte que des réquisitions d'inscription devront être préparées, sans que la liste suivante des dispositions pertinentes du nouveau Code civil ne soit limitative, dans les cas énumérés ci-après :

1) Acquisition :

— acquisition d'immeubles sans maître par l'État (art. 936) ;

— bail à rente (art. 1802) ;

— vente immobilière (art. 1708) ;

— échange de biens immobiliers (art. 1795) ;

— partage (art. 884) ;

— contrat de dation en paiement d'un bien immobilier (art. 1799) ;

— régularisation d'un empiétement (art. 992) ;

— acquisition de la mitoyenneté d'un mur (art. 1004 et 1008) ;

— donation entre vifs d'un bien immobilier, excepté s'il s'agit d'un don manuel (art. 1824) ;

244. F. FRENETTE, *L'enregistrement des droits*, Québec, Chambre des notaires du Québec, diplôme de droit notarial, 1980 (mise à jour effectuée en 1988), p. 40.
245. R. COMTOIS, *loc. cit.*, note 225, 113.
246. C.c.Q., art. 2938, al. 1.
247. *Id.*, art. 2939.

— donation à cause de mort d'un bien immobilier, par contrat de mariage (art. 1824) ;

— prescription acquisitive (art. 2910 et 2918) ;

— jugement ou acte donnant effet à une prise en paiement (art. 2781) ;

— jugement attribuant un droit d'usage ou de propriété (art. 413) ;

— acte, demande ou jugement en délaissement donnant ouverture à la prise en paiement définitive par le créancier (art. 2778, 2779, 2781 et 2783) ;

— hypothèque légale de l'État (art. 2725) ;

— hypothèque légale du syndicat des copropriétaires (art. 2729) ;

— hypothèque légale judiciaire (art. 2730) ;

— testament (art. 2968).

2) Constitution :

— cautionnement réel (art. 2334) ;

— hypothèque immobilière conventionnelle (art. 2663 et 2695) ;

— droit de passage (art. 997) ;

— acte constitutif d'un démembrement du droit de propriété (art. 1119 et 1182) ;

— convention d'indivision (art. 1014) ;

— déclaration de copropriété divise d'un immeuble (art. 1038 et 1060) ;

— hypothèque immobilière ouverte (art. 2716) ;

— convention de propriété superficiaire (art. 1110 et suiv.) ;

— droit de préemption (art. 1022) ;

— convention de report de partage d'un immeuble détenu en indivision (art. 1013 et 1014).

3) Reconnaissance :

— titre nouvel (art. 2898) ;

— procès-verbal de bornage (art. 978, al. 3 et 2996) ;

— hypothèque légale des travailleurs de la construction (art. 2727).

4) Extinction :

— extinction d'hypothèques immobilières garantissant l'exécution d'une obligation éteinte en raison de l'une des causes suivantes (art. 2797, 1671 et 2802) :

  — impossibilité d'exécuter les prestations d'une obligation alternative (art. 1550) ;

— paiement (art. 1553 et 1568) ;

— non-accomplissement d'une condition nécessaire à la réalisation de l'obligation (art. 1497 et suiv.) ;

— arrivée d'un terme extinctif (art. 1517) ;

— novation par changement de dette ou de débiteur (art. 1660-1666) ;

— compensation (art. 1672) ;

— confusion (art. 1683) ;

— remise de l'obligation (art. 1687) ;

— impossibilité d'exécuter l'obligation (art. 1693) ;

— fin du bail (art. 1881) ;

— inscription de l'acte ou du jugement en délaissement donnant ouverture à la prise en paiement définitive par le créancier (art. 2778, 2781-2783 et 2801) ;

— titre d'acquisition accordé à un acquéreur à la suite d'une vente par le créancier hypothécaire (art. 2789 et 2790) ;

— prescription extinctive d'un droit réel immobilier (art. 2921) ;

— remise d'une hypothèque immobilière (art. 1691) ;

— perte du bien grevé d'une hypothèque immobilière (art. 2795) ;

— changement de nature du bien immeuble grevé (art. 2795) ;

— mise hors commerce ou expropriation du bien grevé (art. 2795) ;

— substitution de la sûreté garantissant le paiement d'une rente, par une sûreté fournie par un assureur autorisé (art. 2384 et 2385) ;

— substitution d'une hypothèque légale par une autre sûreté (art. 2731) ;

— report d'une hypothèque sur des sommes d'argent offertes ou consignées (art. 2678) ;

— exercice par l'État de son droit d'option entre une hypothèque légale et une priorité (art. 2725, al. 3) ;

— report d'une hypothèque grevant une part d'un bien détenu en indivision (art. 2679) ;

— restitution d'un bien hypothéqué ordonnée par jugement (art. 2741) ;

— cessation de la prise en possession à des fins d'administration si un préavis d'exercice d'un autre droit hypothécaire est enregistré (art. 2775) ;

— vente d'un bien sous contrôle de justice (art. 2794).

5) Transmission :

— cession d'une créance hypothécaire ou prioritaire (art. 3003, 1641 et 1642) ;

— subrogation conventionnelle ou légale dans des droits réels immobiliers (art. 1656, 1657 et 3003) ;

— substitution établie par donation ou par testament (art. 1218, al. 2).

6) Restrictions (autres que personnelles) au droit de disposer :

— stipulation d'inaliénabilité dans un acte à titre gratuit, une substitution ou une fiducie (art. 1212, 1214, 1218 et 1260) ;

— réserve du droit de propriété dans une vente à tempérament (art. 1745 et 1749).

7) Droits de résolution, de résiliation ou d'extinction éventuelle d'un droit soumis à la publicité :

— condition résolutoire (art. 1507 et 1742) ;

— faculté de rachat (art. 1750 et suiv.).

En plus des cas recensés ci-dessus pour illustrer le large éventail englobé par les articles 2938, al. 1 et 2939 C.c.Q., sont aussi soumis aux formalités de la publicité l'abandon d'un droit immobilier[248], la renonciation à une servitude[249] ou à la prescription acquise de droits réels immobiliers[250], la stipulation d'insaisissabilité[251] et la renaissance d'un droit[252]. Comme nous le verrons plus loin[253], le fait pour un droit d'être soumis à la publicité ne doit toutefois pas être compris comme créant mordicus une obligation, pour le titulaire de ce droit, de voir à son enregistrement. Par ailleurs, comparativement à ce que prévoit le *Code civil du Bas Canada*[254], les cas d'exemption d'inscription au registre foncier ont été réduits au strict minimum pour ne se limiter qu'à deux créances prioritaires qui s'exercent sur des immeubles[255]. Sont donc opposables aux tiers, sans la moindre mesure

248. *Id.*, art. 1006, 1162, 1169 et 1208.
249. *Id.*, art. 1191.
250. *Id.*, art. 2885.
251. *Id.*, art. 2649.
252. *Id.*, art. 2772.
253. Voir *infra*, section 2.1.2.
254. C.c.B.C., art. 2084 et 2013d.
255. C.c.Q., art. 2651 (1) et (5), et 2655. Le rapport de l'ORCC, *op. cit.*, note 29, vol. II, t. 1, pp. 356-365, avait proposé l'abolition pure et simple de tous les privilèges du Code civil, « ancêtres » des créances prioritaires du *Code civil du Québec*, en raison de leur caractère occulte. L'opposition des municipalités et de plusieurs ministères (du Revenu, des Affaires municipales, de la Justice) a toutefois rendu impossible l'application intégrale de la suggestion de l'ORCC : A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 35 ; G. RÉMILLARD, *loc. cit.*, note 175, 55 et 56.

de publicité au registre foncier, les créances représentant les frais de justice ou les dépenses faites dans l'intérêt commun et, enfin, les impôts fonciers des municipalités et des commissions scolaires. Aucun droit de suite ne sera rattaché à ces créances prioritaires occultes.

La réquisition d'inscription d'un droit réel immobilier au registre foncier pourra prendre différentes formes. En effet, le dépôt d'actes et les bordereaux feront place, sous l'empire du nouveau Code, à l'utilisation de sommaires, d'avis, d'actes au long et d'extraits authentiques. Le but de la réquisition d'inscription est d'épurer un document pour n'en conserver que l'essentiel, c'est-à-dire les « droits » dont le document révèle qu'ils ont été acquis, constitués, reconnus, éteints, modifiés ou transmis, et pour reporter cette information, ainsi que le nom des titulaires et des constituants des droits en question, au registre approprié compte tenu du bien visé[256]. Il se pourra donc que l'acte lui-même, s'il ne contient que l'information prescrite au règlement qui sera adopté pour uniformiser la forme et le contenu des réquisitions d'inscription[257], puisse être présenté seul au bureau de la publicité des droits pour valoir comme réquisition[258]. Il est possible de penser que ce sera le cas, par exemple, de l'écrit mettant fin à la copropriété divise d'un immeuble[259], ou encore de certains jugements[260]. L'acte constatant une subrogation de plein droit[261] relativement à une créance prioritaire immobilière ou à une créance hypothécaire immobilière pourra également, par dérogation à la règle générale, être présenté pour inscription sans qu'il ne soit nécessaire d'en faire un sommaire[262]. Enfin, malgré ce que peut laisser croire l'article 1060 C.c.Q., nous estimons que les déclarations de copropriété et de coemphytéose[263] ne pourront être présentées telles quelles, au long, pour inscription, parce que ces documents contiennent plus que la stricte information nécessaire pour rendre le registre foncier fiable[264]. Un extrait authentique de l'acte qui constate un droit dont on veut requérir l'inscription conviendra parfaitement s'il se limite à l'information prescrite[265].

256. C.c.Q., art. 2938, al. 1, 2939 et 2981.
257. *Id.*, art. 3024.
258. *Id.*, art. 2982, al. 2.
259. *Id.*, art. 1108, al. 2.
260. *Id.*, art. 2678. Plus loin, l'article 2996, al. 1 parle de « réquisition d'inscription d[e] jugement ».
261. *Id.*, art. 1651 et suiv.
262. *Id.*, art. 3004.
263. *Id.*, art. 1196.
264. *Id.*, art. 1052.
265. *Id.*, art. 2982, al. 2 et 2817.

La règle générale, édictée à l'article 2965, al. 2 C.c.Q., énonce que la réquisition d'inscription se fera, sans doute le plus souvent, « par le moyen d'un sommaire qui résume le document et contient l'information prescrite par les règlements ». Cet article marque le retour en force de l'enregistrement par bordereau, appelé enregistrement par sommaire lors de sa création en 1841 et rarement utilisé depuis la modification de 1948 généralisant l'usage de l'enregistrement par dépôt. Les dispositions du *Code civil du Québec*, à l'exemple de celles de l'Avant-projet sur la publicité[266], peuvent laisser deviner l'intention du législateur de prescrire, comme pour l'enregistrement des cessions de biens en stock, l'usage de formules devant tenir lieu de sommaires[267]. En effet, contrairement à l'article 2965, al. 2 de l'Avant-projet où il était prévu d'intégrer l'« abrégé », c'est-à-dire le sommaire, à l'acte lui-même, le nouvel article 2985 C.c.Q. dispose que le sommaire doit être présenté avec l'acte, l'extrait ou tout autre document qui en fait l'objet et dont l'enregistrement est requis. Ce retour des choses aura, comme nous le verrons plus loin, des répercussions sur la conservation des documents. Le contenu obligatoire du sommaire des actes sera éventuellement décrit dans le règlement d'application annoncé à l'article 3024 C.c.Q. Même si ce règlement n'est pas encore connu, on sait déjà que le sommaire devra inclure, comme toute autre réquisition d'inscription : le nom des parties à l'acte, la désignation des immeubles en cause et l'énumération des droits créés, reconnus, modifiés, transmis ou éteints, y compris les restrictions et les conditions dont les droits font l'objet[268]. Le but ultime du sommaire est de faire en sorte que l'on inscrive, au registre foncier, l'information essentielle pour faire connaître aux tiers les effets et les conséquences juridiques d'un acte. Les renseignements devront être succincts, mais permettre au livre foncier d'être fiable et de se substituer à l'ensemble des actes inscrits contre un lot, puisque les tiers ne seront pas tenus de se référer aux actes pour en connaître la teneur[269], même s'ils sont conservés par les bureaux de publicité des droits[270].

266. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3342. Par contre, l'article 2965, al. 2 P.C.c.Q. disposait que l'« abrégé », c'est-à-dire le sommaire, devait être « intégré » à l'acte lui-même.

267. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 215, 198. En France, on songe à normaliser la présentation des actes notariés pour faciliter leur publication à la conservation des hypothèques : G. DAUBLON, « Document hypothécaire normalisé et formule de vente », (1991) 10 *Répertoire du notariat Defrénois* 577-583 ; M. DAGOT, « Le document hypothécaire normalisé. Pour une nouvelle présentation des actes notariés ? », (1991) 10 *J.C.P.* éd. N., I, 97-112.

268. C.c.Q., art. 2981.

269. *Id.*, art. 2986.

270. *Id.*, art. 2985. *Infra*, section 2.2.3.1.

On peut imaginer que le sommaire, à l'instar du bordereau actuellement régi par les articles 2136 et suivants du *Code civil du Bas Canada*, sera surtout employé pour regrouper et publier des droits constatés dans des documents qui se complètent[271]. Le bordereau, comme nous le savons, est utile pour obvier aux inconvénients d'un acte qui ne contient pas de désignation cadastrale conforme à l'article 2168 C.c.B.C.[272], ou qui a été rédigé soit en un seul exemplaire[273], soit en contravention des normes de présentation prescrites par règlement[274]. Le bordereau permet également d'unir des écrits complémentaires touchant un même droit[275], les mêmes parties[276] ou la même propriété[277]. Le sommaire du nouveau Code civil, quant à lui, poursuivra des objectifs semblables. Rédigé par un notaire ou un avocat[278], le sommaire pourra contenir de l'information ne figurant pas dans le document qu'il résume[279], comme la date et le lieu de naissance des parties, ainsi que les déclarations exigées par certaines lois concernant des mutations immobilières particulières[280]. À cet égard, le sommaire du nouveau Code offrira plus de possibilités que l'actuel bordereau[281] et sera très utile pour parfaire des documents sous seing privé incomplets ou, au contraire, trop longs pour être présentés tels quels[282]. Quant aux avis dont parle l'article 2982, al. 2 C.c.Q., leur utilisation à des fins de publicité au registre foncier a été étendue à près de 25 situations par le législateur. L'article 3000 C.c.Q., par exemple, fait référence à la publication des avis suivants dont parle le nouveau Code :

1) avis de vente forcée :

— avis exigeant que le créancier abandonne la prise en paiement et procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre en justice (art. 2779) ;

271. *Id.*, art. 2987.
272. C.c.B.C., art. 2139 *in fine*.
273. *Id.*, art. 2133, 2140 et 2145.
274. *Règlement sur la forme et la conservation des documents soumis à l'enregistrement*, R.R.Q., 1981, c. B-9, r. 1.
275. C.c.B.C., art. 2138.
276. *Id.*, art. 2138a.
277. *Ibid.*
278. C.c.Q., art. 2992.
279. *Id.*, art. 3005.
280. *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents*, L.R.Q., c. A-4.1, art. 21 ; *Loi autorisant les municipalités à percevoir des droits sur les mutations immobilières*, L.R.Q., c. M-39, art. 9 ; *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*, L.R.Q., c. D-17, art. 17 et 18.
281. J.-F. DELAGE *et al.*, « La publication des droits », *R.D.* — Titres immobiliers I — Doctrine — Document 2, par. 71.
282. C.c.Q., art. 2991, al. 2.

— avis indiquant l'intention du créancier hypothécaire de vendre lui-même le bien (art. 2757 et 2784) ;

— avis indiquant l'intention du créancier hypothécaire de faire vendre le bien sous contrôle de justice (art. 2757 et 2791) ;

2) autres avis prescrits au livre « Des priorités et des hypothèques » :

— avis de clôture d'une hypothèque immobilière ouverte (art. 2715, 2716, 2718, 2721, 2755) ;

— avis pour inscription d'une hypothèque légale de l'État (art. 2725, al. 2) ;

— avis de conservation d'une hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction d'un immeuble (art. 2727) ;

— avis pour inscription de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires (art. 2729) ;

— avis pour inscription d'une hypothèque légale sur les biens d'un débiteur condamné à verser une somme d'argent (art. 2730) ;

— avis indiquant l'intention du créancier hypothécaire de prendre possession du bien à des fins d'administration (art. 2757 et 2773) ;

— avis de remise du bien par un créancier hypothécaire qui met un terme à la prise de possession à des fins d'administration (art. 2776) ;

— avis indiquant l'intention du créancier hypothécaire de prendre un bien en paiement (art. 2757 et 2778) ;

— avis donnant effet à une hypothèque (exemple : art. 2715) et avis de renouvellement d'une hypothèque (art. 2798) ;

— avis du retrait d'autorisation donnée à un débiteur de percevoir les revenus d'un droit hypothéqué (art. 2745).

L'emploi d'avis est également prescrit par le nouveau Code civil dans des circonstances autres que celles qui sont prévues par l'article 3000 C.c.Q. :

— avis par un créancier hypothécaire ou par un crédit-rentier indiquant, aux fins de conservation, les intérêts échus ou les arrérages de rente qui remontent à plus de trois ans (art. 2960, al. 1) ;

— avis désignant un immeuble acquis postérieurement à la constitution d'une hypothèque grevant une universalité d'immeubles (art. 2949, al. 2) ;

— avis énonçant la qualité d'administrateur du curateur public sur les immeubles confiés à son administration (art. 31 de la *Loi sur le curateur public*) ;

— avis indiquant le lieu où peut être consulté l'inventaire des biens composant la succession d'un défunt (art. 795 et 1330) ;

— avis du curateur public déclarant l'État propriétaire d'un immeuble sans maître (art. 936) ;

— avis d'abandon du droit de mitoyenneté d'un mur et de renonciation à en faire usage (art. 1006) ;

— avis d'intention d'exercer une faculté de rachat, donné par le vendeur à l'acheteur à réméré ou à tout acquéreur subséquent (art. 1751) ;

— avis de préinscription d'une demande en justice concernant un droit réel (art. 2966 ; exemples : art. 843, 845, 410 et suiv., 1712 et 2731).

Que la réquisition d'inscription se présente sous forme d'avis, de sommaire, d'extrait authentique, ou encore qu'elle consiste en la présentation de l'acte constatant un droit, rappelons qu'elle devra obligatoirement, selon l'article 2981 C.c.Q., désigner les titulaires et les constituants des droits énoncés, qualifier ces droits, désigner les biens immeubles visés et, enfin, mentionner tout autre fait pertinent à des fins de publicité. Le législateur, dans la plupart des articles prescrivant la publication au moyen d'avis ou dans les articles prescrivant des règles spéciales d'inscription, énumère des « faits pertinents » à ne pas manquer de signaler dans les réquisitions[283].

Afin d'assurer une certaine garantie de qualité au contenu des réquisitions d'inscription, des attestations de vérification devront apparaître sur les actes, les sommaires et les extraits authentiques présentés aux bureaux de la publicité des droits. Il ne faut pas perdre de vue que la justesse des inscriptions au registre foncier et la fiabilité même de ce registre dépendent de la précision des réquisitions d'inscription et de leur aptitude à bien qualifier les droits. Ainsi, les articles 2988 à 2990 C.c.Q., qui visent les actes publics et les actes authentiques à caractère public ou privé soumis à la publicité foncière, exigent que le notaire, l'arpenteur ou l'officier public ayant dressé un acte signe une déclaration, à l'intérieur de la réquisition d'inscription de cet acte[284], attestant qu'il a vérifié certains points. On peut s'étonner de voir, à l'article 2988 C.c.Q., que le législateur ait senti le besoin d'imposer aux notaires des formalités inutiles si l'on tient compte du fait que « le notariat a toujours satisfait à cette obligation de garantir l'identité des parties, leurs qualités, leurs capacités et même l'adéquation de la volonté[285] ». Le rapport de l'Office de révision du Code civil

283. *Id.*, art. 2725, al. 2, 2727, al. 2, 2729, 2730, 2757, 2758 et 2949, al. 2, ainsi que les articles 2996-2999, 3001, 3004.

284. *Id.*, art. 2984 et 2993.

285. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 33e législature, Sous-commission des institutions, 20 août 1987, n° 3, S-CI-119. Cette phrase de Me J. Lambert, alors président de la Chambre des notaires du Québec, est extraite d'un commentaire qu'il faisait à propos de l'article 3335 de l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, semblable à l'article 2971 P.C.c.Q., précité, note 26, et à l'article 2988 C.c.Q.

(ORCC) établissait une distinction très nette entre l'enregistrement des actes authentiques et des actes sous seing privé, les premiers étant préférés pour l'enregistrement de droits immobiliers[286] et dispensés de l'obligation de contenir une déclaration de vérification[287]. Témoins privilégiés des conventions entre les parties, les notaires sont déjà tenus au devoir de conseil[288] et doivent contrôler la capacité[289] et l'identité des cocontractants. Selon Me Carole McMurray, qui était jusqu'à tout récemment chargée de projet de la réforme du droit de la publicité foncière au ministère de la Justice, les raisons et les conséquences de la nouvelle disposition seraient les suivantes :

> L'acte authentique, qui ne contiendrait pas l'attestation de [l'article 2988 C.c.Q.] ne pourrait pas être présenté tel quel à la publicité. Ça n'enlève rien à son caractère d'authenticité [...] Vu le transfert de responsabilités quant au contrôle de légalité, ce qui est innovateur parce que, dans d'autres pays, souvent, ce contrôle de légalité est exercé par un magistrat ou par un officier de l'État, il est apparu nécessaire de faire reposer ce transfert sur une formalité d'attestation rigoureuse. Et cette formalité est incluse au Code civil, ce qui renforce évidemment son poids[290].

L'article 41 de la *Loi sur le notariat*[291], qui oblige les notaires à avoir recours à un témoin certificateur lorsqu'ils ne connaissent pas personnellement l'identité des parties dont ils reçoivent la signature, devrait, selon nous, être modifié pour répondre efficacement aux prescriptions de l'article 2988 C.c.Q. Ainsi, nous sommes d'accord avec une proposition de Me Jean Martineau[292] : la vérification de pièces d'identité devrait, comme

---

286. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, art. 26 (livre VIII).
287. *Id.*, art. 28 (livre VIII) : « Un document présenté pour publication, *sauf s'il est en forme authentique*, doit être accompagné d'une déclaration, signée par un notaire ou par un avocat, certifiant qu'il a vérifié, avec prudence et diligence, l'identité, la qualité et la capacité des parties, de même que la validité du document. » Cet article était conforme à la conception française selon laquelle « l'officier public qui rédige un acte authentique est un témoin privilégié, dont l'attestation a aux yeux de la loi une valeur exceptionnelle » : G. RIPERT et J. BOULANGER, *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol*, t. II, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1957, p. 157. L'italique est de nous.
288. *Code de déontologie des notaires*, R.R.Q., 1981, c. N-2, r. 3, art. 3.01.05.
289. M. LÉGARÉ, « L'obligation de vérifier la capacité des parties », (1977-78) 80 *R. du N.* 161.
290. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 70, SCI-1032 et 1033.
291. *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-2.
292. J. MARTINEAU, « Quelques aspects de la fonction notariale et de la Loi sur le notariat », [1980] 1 *C.P. du N.* 43, 62 ; CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport de la Commission d'étude et d'action sur l'avenir du notariat (C.E.A.A.N.)*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1980, pp. 274 et 281 (recommandation n° 31) ; CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Projet de réforme de la Loi sur le notariat*, vol. I, Montréal, Chambre des notaires du Québec, janvier 1985, pp. 226 et 227. Ce projet n'a pas encore eu de suite.

c'est le cas en France[293], être considérée comme suffisante aux fins d'identification des parties. Pour conclure sur nos observations concernant l'article 2988 C.c.Q., précisons que l'obligation faite aux notaires de s'assurer que le titre du dernier titulaire du droit visé a été publié ne constituera pas un fardeau additionnel pour les praticiens. Les notaires ont l'habitude, en matière immobilière, de faire précéder d'un examen de titres la signature de tout contrat. De plus, les rapports sur les titres exigés par les institutions prêteuses contiennent, pour la plupart, une déclaration attestant que les titres antérieurs ont été publiés.

C'est surtout en ce qui concerne les actes sous seing privé que les dispositions du *Code civil du Québec* sur les attestations de vérification provoqueront des changements importants. En effet, l'article 2991 nous apparaît comme une tentative de compromis entre, d'une part, la fiabilité que seule l'authenticité des actes soumis à la publicité aurait pu procurer au registre foncier[294] et, d'autre part, le désir de conserver des règles souples permettant à quiconque de constater et de publier des droits à relativement peu de frais :

> Le Québec se situe dans un contexte nord-américain et admet que des conventions soient sous seing privé. Aussi aurait-il été draconien de n'admettre à la publicité que des droits constatés par acte authentique. Il convient, cependant, de concéder que l'attestation d'un acte sous seing privé par deux témoins, dont l'un sous serment [voir l'article 2131 C.c.B.C.], ne concerne que l'attestation de la signature des parties à l'acte [...] Valable dans un système d'enregistrement où il faut vérifier l'acte pour s'assurer de l'existence du droit que le document constate, l'attestation par témoins est insuffisante dans un système de publicité des droits dont le principe est la confiance dans le registre[295].

293. J.-L. AUBERT, *Responsabilité professionnelle des notaires*, 2e éd., Paris, Répertoire du notariat Defrénois, 1981, p. 70.

294. En France, par exemple, l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 énonce que « [t]out acte sujet à publicité dans un bureau des hypothèques doit être dressé en la forme authentique », ce qui donne l'assurance que la publicité sera bien effectuée et que les inscriptions au fichier immobilier seront exactes : M. DAGOT, *op. cit.*, note 177, pp. 44-49. Dans les départements français du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, « l'acte sous seing privé permet de constater l'accord de volontés, mais il devra être suivi d'un acte authentique afin de pouvoir procéder à l'inscription du droit au Livre foncier » : É. SANDER, « La forme des actes dans le régime foncier d'Alsace-Moselle », mémoire de D.E.A., Strasbourg, Université Robert Schuman, 1991, p. 99. La Chambre des notaires et la Fédération des notaires du Québec ont insisté, en commission parlementaire, sur l'importance d'adopter le principe voulant que tout acte touchant au cadastre soit authentique : ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 285, S-CI-121 et S-CI-143.

295. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 26 novembre 1991, n° 25, SCI-1022.

Les droits dont on requiert l'inscription au registre foncier pourront être constatés dans un acte sous seing privé, à la condition, toutefois, que la réquisition d'inscription, qu'elle se présente sous la forme d'un sommaire[296] de l'acte ou qu'elle consiste en l'acte lui-même, soit complétée par une attestation faite par un notaire ou un avocat. L'auteur de l'attestation devra indiquer qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties à l'acte sous seing privé, que l'acte traduit la volonté exprimée par les parties et est valide quant à sa forme, puis, le cas échéant, que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé a déjà valablement été publié[297]. Si la réquisition d'inscription du document sous seing privé se présente sous la forme d'un sommaire, celui-ci sera rédigé par un notaire ou un avocat plutôt que par les parties elles-mêmes[298]. En effet, l'attestation de vérification des sommaires devra, en plus des éléments déjà mentionnés ci-dessus, porter sur l'exactitude du contenu desdits sommaires. L'obligation de faire rédiger les sommaires d'acte par des juristes, à défaut par le législateur de vouloir que ce soit le cas pour les actes eux-mêmes, assurera, en bout de ligne, la qualité des inscriptions portées au registre foncier. Seules les réquisitions dont la loi autorise la présentation sous forme d'avis[299] feront exception à la règle de l'attestation : à part les avis cadastraux ou ceux qui sont requis pour l'inscription d'une hypothèque légale, il ne sera pas nécessaire que les avis soient attestés par un notaire ou un avocat[300]. Ils devront, néanmoins, être signés devant deux témoins pour être publiés, et on devra leur joindre la déclaration sous serment (*affidavit*) de l'un des témoins[301].

Les articles 2991 et 2992 C.c.Q. maintiennent la décision, formulée par le législateur dans l'Avant-projet[302] et le Projet de loi 125[303], d'attribuer aux avocats une responsabilité nouvelle, c'est-à-dire un pouvoir de vérification qui n'appartenait jusqu'alors qu'aux seuls officiers publics :

> Dans le contexte actuel, il nous paraît qu'en ce faisant le législateur rompt avec une tradition séculaire. L'avocat ici, n'est plus, en effet, un simple et unique « certificateur » puisque le texte prévoit de sa part une « vérification » et donc une authentification de certains éléments [...] Il nous semble que ce certificat de vérification doit relever exclusivement de la compétence d'un officier public. S'il maintient l'article 3336 [de l'Avant-projet], le législateur québécois, pour la pre-

296. C.c.Q., art. 2991, al. 2.
297. *Id.*, art. 2991, al. 1.
298. *Id.*, art. 2992.
299. Voir *supra*, section 1.1.2.1, pour une liste des cas autorisés.
300. C.c.Q., art. 2995, al. 2.
301. *Ibid.*
302. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3336 et 3337.
303. P.C.c.Q., précité, note 26, art. 2974 et 2975.

mière fois de son histoire, aura tout simplement accordé aux membres du Barreau le statut d'officier public[304].

Au moment de la rédaction et de l'attestation d'un sommaire préparé en vue de l'inscription d'un droit, seuls les notaires seront autorisés, comme c'était le cas en vertu de l'article 2139 (4) C.c.B.C., à ajouter le numéro du lot ou de la fiche immobilière sur lequel s'exerce le droit, si ce numéro ne figure pas dans le document que le sommaire résume[305].

Parce que le contrôle de la légalité des actes, exercé par un notaire ou un avocat, aura tendance à conférer aux actes sous seing privé un caractère « semi-authentique »[306], et que les exigences de l'article 2991 C.c.Q. relatives aux attestations sont importantes, nous croyons que les conseillers juridiques auront tendance, avec raison, à exiger que les conventions devant être présentées aux bureaux de la publicité des droits soient rédigées par eux[307]. N'oublions pas que les attestations, écrites sous la forme d'une déclaration, devront énoncer le nom, le domicile et la qualité (notaire ou avocat) de leur auteur[308]. Le professionnel engagera sa responsabilité en cas d'erreur ou de contradiction entre son attestation et l'acte sous seing privé. Pourquoi le législateur, lorsqu'il est question de publicité des droits, n'a-t-il pas accordé ouvertement aux actes rédigés par des experts la place qui leur revenait ? À vouloir ménager la chèvre et le chou, en permettant que des actes, au contenu destiné à être publié, soient rédigés sous seing privé dès lors que des professionnels en attesteront la validité par la suite, on donne l'impression d'améliorer les choses, alors qu'en fait on ne règle rien. Il n'en coûtera pas moins cher pour publier des droits, et la valeur intrinsèque des actes sous seing privé ne sera pas accrue pour autant par les dispositions du nouveau Code sur l'attestation des réquisitions d'inscription.

En résumé, le *Code civil du Québec* prévoit quatre formes de réquisitions différentes pour l'inscription, au registre foncier, des droits concernant des immeubles. Ce sont : le sommaire de l'acte constatant le ou les droits, l'extrait authentique, l'avis et, enfin, la présentation de l'acte lui-même. À chacun de ces moyens de publier un droit réel immobilier correspondent, ainsi que nous l'avons vu, des règles touchant les droits

304. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire sur les articles 3336 et 3337 de l'avant-projet de la Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1987, pp. 1 et 25 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 285, S-CI-121.

305. C.c.Q., art. 3005, al. 1.

306. J. BEAULNE, « Le point sur la réforme du Code civil », [1987] *C.P. du N.* 385, 425.

307. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 285, S-CI-142 (mémoire de la Fédération des notaires).

308. C.c.Q., art. 2993.

précisément visés, le contenu et l'attestation des déclarations. Nous effectuerons, dans la section 1.1.2.2, un survol des lignes directrices régissant le mode d'inscription des droits autres qu'immobiliers susceptibles d'être publiés.

1.1.2.2 Les droits personnels et les droits concernant des biens meubles

Avant d'examiner la manière d'inscrire les droits personnels et les droits concernant des biens meubles au « registre central des droits personnels et réels mobiliers » dont nous examinerons la structure un peu plus loin, il convient d'essayer d'inventorier l'ensemble de ces droits dont le législateur a prévu la publication. Tout comme pour les droits réels immobiliers, le *Code civil du Québec* soumet, par l'article 2938 C.c.Q., plusieurs droits personnels et droits réels mobiliers à la publicité. Le deuxième alinéa de cet article concerne la publicité des renonciations à des droits personnels et constitue, en bonne partie, une synthèse de plusieurs dispositions spécifiques du nouveau Code. En effet, l'inscription de la renonciation au partage des acquêts, selon qu'elle est faite par un époux ou par un successible, est prévue par les articles 469 et 474 C.c.Q. Les mêmes articles sont également applicables à la renonciation à une communauté de biens par un époux ou un successible, en vertu de l'article 492 C.c.Q. L'absence d'inscription dans les délais prescrits fera présumer l'acceptation du partage des acquêts ou de la communauté, d'où l'importance de ne pas négliger de publier la volonté d'exercer le droit de renonciation. L'article 423 C.c.Q., quant à lui, est consacré à la renonciation au droit de partage de la valeur du patrimoine familial et à sa publication.

Quant aux « autres droits personnels » dont parle l'article 2938, al. 3 C.c.Q., les cas où la loi autorise leur publication ne nous sont pas apparus nombreux. À titre d'exemple, on peut penser à la renonciation, par un administrateur du bien d'autrui, à des droits faisant partie du patrimoine qu'il administre[309]. Il serait également logique de croire que la remise, par laquelle un créancier libère son débiteur d'une obligation personnelle, devra être publiée[310]. Par ailleurs, lorsqu'il est question des droits résultant des baux immobiliers[311], des déclarations de résidence familiale[312] et du crédit-bail[313], nous faisons face à des droits pouvant être rattachés à un meuble ou à un immeuble, bien qu'ils correspondent à la définition de

309. *Id.*, art. 1315, al. 2.
310. *Id.*, art. 1687.
311. *Id.*, art. 1887, al. 2 et 1937.
312. *Id.*, art. 404, 405 et 407.
313. *Id.*, art. 1842 et 1847.

droits personnels[314]. L'article 2995 C.c.Q. dispose que l'inscription des baux immobiliers et des déclarations de résidence familiale se fera au registre foncier, ce qui ne veut pas dire que les droits personnels « hybrides » ne pourront également être publiés au registre central des droits personnels et réels mobiliers.

Les droits réels mobiliers que des dispositions du nouveau Code soumettent à la publicité, pour leur part, sont plus nombreux que les droits personnels. L'article 2938, al. 3 C.c.Q. n'en dresse pas la liste, mais nous avons essayé de les recenser, ce qui nous a conduit au résultat suivant :

— cession d'une universalité de créances (art. 1642) ;

— cession d'une créance garantie par une priorité ou une hypothèque mobilières (art. 3003) ;

— subrogation dans une créance garantie par une priorité ou une hypothèque mobilières (art. 3003) ;

— renonciation expresse à une priorité ou à une hypothèque mobilières (art. 1691) ;

— donation mobilière, excepté le don manuel (art. 1824) ;

— vente à tempérament d'un bien meuble (art. 1745, al. 2) ;

— hypothèque légale mobilière de l'État (art. 2725, al. 2) ;

— hypothèque légale mobilière sur les biens d'un débiteur condamné à verser une somme d'argent ou à fournir un cautionnement en justice (art. 2730) ;

— hypothèque mobilière sans dépossession (art. 2663 et 2703) ;

— hypothèque mobilière grevant des fruits ou des matériaux qui font partie intégrante d'un immeuble (art. 2698) ;

— hypothèque mobilière, avec ou sans dépossession, grevant une universalité de créances (art. 2711) ;

— hypothèque mobilière avec dépossession (par exception) (art. 2707) ;

— hypothèque mobilière avec dépossession grevant des biens corporels représentés par un connaissement ou un autre titre négociable (art. 2708) ;

— hypothèque mobilière grevant une créance ayant elle-même déjà été hypothéquée en faveur du débiteur (art. 2712) ;

— hypothèque mobilière grevant un navire non immatriculé en vertu de la *Loi sur la marine marchande du Canada*, c'est-à-dire grevant principalement un bateau de plaisance (art. 2714) ;

314. J.-L. BAUDOUIN, *Les obligations*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993, p. 17.

— conservation d'hypothèque mobilière sur un bien aliéné en dehors des activités d'une entreprise (art. 2700) ;

— clôture d'une hypothèque mobilière ouverte (art. 2715, 2716, 2721 et 2755) ;

— renouvellement des sûretés mobilières et stipulations d'insaisissabilité constituées avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* (art. 155 et 162 L.A.R.C.C.).

Si le domaine des droits réels mobiliers et des droits personnels pour lesquels une réquisition d'inscription devra être préparée peut sembler restreint par rapport à celui des droits immobiliers, il ne faut pas perdre de vue le fait que le concept proposé d'hypothèque mobilière, par exemple, regroupe à lui seul une multitude de sûretés connues sous d'autres noms dans le *Code civil du Bas Canada* et dans certaines lois statutaires : privilèges mobiliers[315], gage[316], nantissements agricoles, forestiers et commerciaux[317], sûretés créées en vertu de la *Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations*[318] et de la *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*[319]. Nombreux sont donc les biens meubles susceptibles d'être grevés d'une hypothèque qu'il faudra publier[320]. Notons, toutefois, que l'hypothèque mobilière avec dépossession n'aura pas à être publiée[321]. La dépossession de biens meubles en faveur d'un créancier continuera, dans le nouveau Code, de tenir lieu de publicité.

Enfin, certains articles du nouveau Code requièrent la publicité non pas vraiment de « droits » mais plutôt d'« information » au registre des droits personnels et réels mobiliers. Des réquisitions devront, ainsi, être préparées afin de faire inscrire une note concernant l'existence d'un con-

315. C.c.B.C., art. 1994 (notamment le privilège de vendeur impayé). Ils deviennent des hypothèques légales (C.c.Q., art. 2724).

316. C.c.B.C., art. 1968 et suiv. Le gage devient l'hypothèque mobilière avec dépossession (C.c.Q., art. 2702 et suiv.) ou l'hypothèque mobilière sur des créances ou autres droits incorporels (C.c.Q., art. 2710 et suiv.).

317. C.c.B.C., art. 1979a-1979k. Ils deviennent des hypothèques mobilières sans dépossession (C.c.Q., art. 2684 et 2696 et suiv.).

318. *Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations*, L.R.Q., c. P-16. Elles deviennent des hypothèques mobilières ouvertes (C.c.Q., art. 2686 et 2715 et suiv.).

319. *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*, précitée, note 21. Elle a été intégrée aux dispositions sur les hypothèques mobilières sans dépossession (C.c.Q., art. 2684, 2685 et 2696 et suiv.) ; L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 520.

320. L'hypothèque mobilière sans dépossession peut porter, par exemple, autant sur une somme d'argent que sur de l'outillage ou des animaux . Voir les articles 2677, 2684, 2685 et 2698 C.c.Q.

321. C.c.Q., art. 2934, 1647, 2703, 2938, al. 3. Les articles 2707, 2708 et 2711 font exception à cette règle générale.

trat de mariage[322] ou d'une modification à un contrat de mariage[323]. Ces inscriptions remplaceront celles qui sont actuellement faites au registre central des régimes matrimoniaux du ministère de la Justice, lequel registre se trouvera intégré au nouveau registre des droits personnels et réels mobiliers[324]. Des réquisitions devront également être présentées pour faire état du lieu où pourront être consultés l'inventaire des biens composant une succession[325] ainsi que le compte définitif du liquidateur d'une succession[326]. À défaut de disposition à l'effet contraire, nous présumons que l'information concernant l'identification d'un syndicat de copropriétaires sous un nouveau nom[327], la dissolution d'un syndicat de copropriétaires[328] et la nomination ou la révocation du liquidateur d'un syndicat de copropriétaires[329] seront inscrites, elles aussi, au registre des droits personnels et réels mobiliers. Ce registre servira, de plus, à recueillir de l'information portant sur le montant de la créance prioritaire de l'État sur des biens meubles[330], la réduction du montant initial d'une hypothèque mobilière en raison d'offres ou de consignation[331] et, enfin, le retrait d'autorisation donnée à un débiteur de percevoir les revenus d'un droit hypothéqué[332].

Le dénombrement des droits personnels, des droits réels mobiliers et de l'information à inscrire au bureau de la publicité nous paraissait devoir être fait avant même d'aborder la question des réquisitions d'inscription. En effet, on ne disposait pas de l'infrastructure nécessaire pour diffuser ces droits auparavant, d'où l'importance de circonscrire ceux qui devront être publiés lorsque le nouveau Code entrera en vigueur.

Les réquisitions d'inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers, par opposition à celles que nous avons étudiées pour les droits immobiliers, ne se feront, à quelques exceptions près[333], que par la présen-

322. *Id.*, art. 442.
323. *Id.*, art. 437, 438 et 442.
324. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 617. Est abrogée la section II de la *Loi sur le ministère de la Justice*, L.R.Q., c. M-19, qui était consacrée au registre central des régimes matrimoniaux. Les inscriptions au registre central des régimes matrimoniaux seront portées d'office au registre central des droits personnels et réels mobiliers: L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 163.
325. C.c.Q., art. 795 et 1330.
326. *Id.*, art. 822.
327. *Id.*, art. 306.
328. *Id.*, art. 358.
329. *Id.*, art. 359.
330. *Id.*, art. 2654.
331. *Id.*, art. 2678.
332. *Id.*, art. 2745.
333. Voir *infra*, section 1.1.2.3.

tation d'un avis[334]. À l'instar des avis d'adresse et des avis actuellement utilisés pour l'enregistrement des cessions de biens en stock, aucune attestation de vérification provenant d'un notaire, d'un avocat ou d'un témoin ne sera exigée pour les avis par lesquels est demandée une inscription à ce registre[335]. L'identité des parties désignées aux avis sera présumée exacte, et leur capacité vérifiée[336]. Des questions de frais pour les parties, et la valeur moindre des opérations portées au registre des droits personnels et réels mobiliers, expliqueraient que l'on ait accepté de sacrifier la fiabilité des inscriptions de ce registre en n'exigeant aucune attestation de vérification[337]. L'utilisation obligatoire de formulaires, conçus et adaptés aux différents droits personnels et réels mobiliers susceptibles d'inscription au registre, facilitera l'envoi des avis et leur traitement, tout en évitant des oublis qui pourraient s'avérer fâcheux pour les requérants[338].

1.1.2.3 Les cas particuliers

Qu'on le veuille ou non, il y aura nécessairement toujours un décalage entre l'élaboration de principes qui tendent à l'uniformité et leur mise en application. Les règles entourant la façon de présenter les réquisitions d'inscription n'y font pas exception. Nous avons vu, jusqu'à maintenant, que les documents constatant des droits personnels ou réels mobiliers devaient être résumés au moyen d'un avis pour que ces droits puissent être inscrits, tandis que la présentation d'un sommaire, d'un avis, d'un extrait authentique ou, encore, de l'acte contenant des droits immobiliers était la norme pour inscrire des droits au registre foncier. Les articles 2996 à 3006 C.c.Q., qui composent une section intitulée « De certaines règles d'inscription », font état de certaines exceptions.

Le procès-verbal de bornage sera présenté tel quel, au bureau de la publicité des droits, avec le plan qui l'accompagne et, s'il y a lieu, avec la réquisition d'inscription du jugement qui l'homologue[339]. Le règlement qui régira le fonctionnement du registre foncier précisera certainement la manière selon laquelle le jugement, une fois passé en force de chose jugée, devra être présenté pour inscription[340]. Pour que la publication puisse avoir

334. C.c.Q., art. 2983, al. 1.
335. *Id.*, art. 2995, al. 1.
336. *Id.*, art. 3009, al. 3.
337. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 186, SCI-1352 et 1353.
338. S. POTVIN-PLAMONDON, « L'implantation et le fonctionnement du registre des droits personnels et réels mobiliers », (1993) 1 *C.P. du N.* 19 ; C.c.Q., art. 2986, al. 1.
339. C.c.Q., art. 2996.
340. *Id.*, art. 3002 ; C.p.c., art. 792, tel qu'il a été remplacé par L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 367.

lieu, le bornage devra être suivi d'une modification cadastrale si la limite entre les propriétés bornées ne coïncide pas avec leur limite cadastrale. Cette règle s'inscrit dans la continuité du principe voulant que le cadastre représente de manière fidèle le découpage du territoire et sanctionne les limites, les mesures et la contenance des immeubles. On aura remarqué que le nouveau Code dissipe enfin, une fois pour toutes, l'incertitude qui existe actuellement quant à savoir si le procès-verbal de bornage doit ou non être enregistré[341].

Deuxième cas particulier, les plans autres que les plans cadastraux devront, pour qu'on les publie, être déposés, au bureau de la publicité des droits, accompagnés d'un avis désignant le ou les immeubles qui y sont visés. L'objectif de l'article 2997 C.c.Q., qui est un calque de l'article 2129a C.c.B.C., est de permettre à toute personne, consultant le registre foncier, d'apprendre, grâce à une mention portée sur la fiche immobilière qu'elle examine, que des plans déposés conformément à certaines lois statutaires[342] concernent son immeuble. Ne seront pas touchés par cette disposition les plans de nature privée présentés au bureau de la publicité afin de préciser l'assiette du démembrement d'un droit de propriété[343].

Les articles 2998 et 2999 C.c.Q., pour leur part, décrivent la façon de publier les droits d'un héritier ou d'un légataire sur les biens d'une succession. Contrairement au droit actuel, l'inscription se fera au moyen d'une déclaration seulement, à laquelle il ne sera pas nécessaire de joindre le testament du défunt « pour protéger sa nature privée et protéger les renseignements personnels qu'il peut contenir[344] ». Cette déclaration prendra la forme d'un acte notarié en minute pour les successions immobilières[345], tandis qu'en matière mobilière seules les inscriptions concernant la transmission d'une créance hypothécaire, une restriction au droit de disposer ou une préinscription pourront être publiées, sur simple présentation d'un avis non attesté[346]. Le droit de propriété de biens meubles acquis par legs ou succession *ab intestat* ne fera l'objet d'aucune inscription, conformément au principe général qui veut qu'en matière mobilière seuls les

341. J. GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, Sherbrooke, Éditions Quid Juris, 1987, pp. 152 et 153.
342. *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24, art. 39 et 42 ; *Loi concernant l'expropriation*, L.R.C. 1985, c. E-21, art. 5 (2) ; *Loi sur la protection du territoire agricole*, précitée, note 59, art. 24, 35-38, 52. Voir également les dispositions de chartes de certaines villes citées par A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 87, 648-650.
343. C.c.Q., art. 2986, al. 2.
344. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 70, SCI-1038.
345. C.c.Q., art. 2998, al. 1.
346. *Id.*, art. 2998, al. 2 et 2995, al. 1.

droits réels expressément soumis à la publicité soient publiés[347]. Outre les mentions signalées par l'article 2999 C.c.Q., il ne faudra pas oublier de faire état, dans la déclaration ou dans l'avis de transmission, de la vérification du testament dans les cas où il n'aurait pas été notarié[348]. Une preuve de cette vérification devrait, pour plus de sûreté, apparaître au bureau de la publicité. Enfin, la déclaration de l'héritier ou du légataire servira de réquisition pour l'inscription des renonciations à une succession ou à un legs[349]. Dans les faits, nous nous demandons s'il y aura une différence autre que terminologique entre les « déclarations[350] » et les « avis » présentés à l'un des bureaux de la publicité ?

Les ventes d'immeubles pour défaut de paiement de l'impôt foncier seront inscrites au registre après le dépôt, dans un délai de dix jours suivant l'adjudication, d'une liste dressée par la personne habilitée à procéder à la vente aux enchères[351]. La liste devra contenir la désignation des immeubles vendus, le nom de l'acquéreur et du dernier propriétaire, le numéro d'inscription du titre du dernier propriétaire et, enfin, le mode d'acquisition. Les sommaires d'actes de vente « réguliers » contiendront, il est vrai, des renseignements semblables à ceux qui sont prévus pour les ventes pour taxes[352], sauf que, dans ce dernier cas, une seule et même liste pourra réunir, par exception à la règle de l'article 2987, al. 1 C.c.Q., de l'information sur des documents qui ne se complètent pas et qui n'ont d'autre relation entre eux que d'avoir été dressés par le même officier.

Si l'on fait abstraction de l'article 3000 C.c.Q., qui ne fait que préciser les cas où un avis peut être utilisé pour inscrire un droit, c'est à l'article 3004 que l'on trouve la dernière véritable exception aux règles générales sur les réquisitions d'inscription. En vertu de cet article, la publicité de la subrogation à une créance hypothécaire immobilière pourra se faire, en l'absence d'acte, par la présentation d'un avis énonçant les causes de la subrogation. Si la créance hypothécaire se rapporte à des biens meubles, la publicité de son transfert par subrogation se fera par l'inscription de l'acte par lequel s'est effectuée la subrogation ou, à défaut d'acte, au moyen d'un

347. *Id.*, art. 2938, al. 3.
348. *Id.*, art. 803, al. 2. L'article 802 P.C.c.Q., précité, note 26, prévoyait la publication du testament, ce qui n'a finalement pas été retenu.
349. C.c.Q., art. 2999, al. 2. L'article 2098, al. 5 C.c.B.C. n'oblige pas que l'on fasse état des renonciations dans une déclaration de transmission, bien qu'il soit de bonne pratique de le faire.
350. Mis à part le cas des successions immobilières, le nouveau Code civil a conservé le terme « déclaration » en ce qui concerne les résidences familiales : C.c.Q., art. 404, 405 et 2995.
351. C.c.Q., art. 3001. Cet article est directement inspiré du C.c.B.C., art. 2161i.
352. Comparer les articles 2981 et 2982 C.c.Q. à l'article 3001 C.c.Q.

avis. On se rappellera que, pour les droits mobiliers, la norme consiste en la présentation d'un avis.

En conclusion, les règles sur les réquisitions d'inscription proposées au *Code civil du Québec* amèneront de nombreux changements dans la pratique du droit, mais le législateur n'a pas réinventé la roue. L'ancien enregistrement par dépôt sera *grosso modo* conservé pour certains actes[353], tandis que la publicité par présentation d'un sommaire, qui a vu le jour en 1841, et par présentation d'avis deviendra la norme. L'utilisation des réquisitions d'inscription permettra sans doute de réduire le temps consacré à l'étude des droits grevant les biens, mais, en contrepartie, le temps requis pour rédiger lesdites réquisitions sera plus long qu'il ne l'est pour procéder à l'enregistrement par dépôt, sans tenir compte de la responsabilité du praticien qui sera plus élevée. Il s'agissait, cependant, du seul moyen susceptible d'être envisagé pour introduire des registres fiables et informatisés.

1.2 Les instruments novateurs

Les outils que nous venons de passer en revue et qui permettront de publier les droits à l'avenir, soit le cadastre et les réquisitions d'inscription, seront, sans l'ombre d'un doute, des vestiges du système d'enregistrement que nous connaissons. Le livre neuvième du *Code civil du Québec* n'a cependant pas été inspiré que du *Code civil du Bas Canada*, comme en font preuve les instruments nouveaux imaginés par le législateur pour améliorer la publicité des droits. Un registre central, ainsi que des mécanismes de préinscription et de report des droits, seront, par exemple, bientôt implantés afin de faciliter les recherches et de les rendre plus sûres. Nous étudierons, successivement, les origines et le fonctionnement de chacun de ces instruments novateurs.

1.2.1 Le registre des droits personnels et réels mobiliers

L'index des immeubles, nous l'avons vu, est un outil que le législateur a décidé de conserver au *Code civil du Québec*, mais auquel il a jugé bon d'apporter quelques changements. Cet index compose, avec le cadastre, le cœur du registre foncier, registre qui permettra de connaître les droits grevant des immeubles. Un autre registre, le registre central des droits personnels et réels mobiliers, viendra compléter le registre foncier. Avant de procéder à l'analyse des dispositions du Code civil qui concernent le nouveau registre, nous essaierons de comprendre les principales raisons

353. C.c.Q., art. 977, al. 3, 1060, 1108, al. 2, 1196, 2678 et 3004.

qui ont conduit à faire amorcer au droit de l'enregistrement un virage vers la centralisation.

L'acte de 1830 établissant les cinq premiers bureaux d'enregistrement au Bas-Canada imposait l'obligation, aux registrateurs, de garder un index alphabétique des noms pour leurs livres de transcription[354]. L'index des noms était né. Au moment de la codification, l'utilisation de cet index fut non seulement conservée pour répertorier, sous le nom des parties, les actes concernant des immeubles, mais également étendue à tous les actes ou documents enregistrés[355]. Le classement par nom des parties permet de retracer le numéro d'enregistrement de l'acte que l'on veut consulter, ce qui est particulièrement commode pour les procurations, les cessions de créance, les contrats de mariage et les donations mobilières, pour ne nommer que quelques actes qui ne sont inscrits à aucun autre répertoire, si ce n'est au livre de présentation[356]. La forme sous laquelle se présente l'index des noms en rend toutefois la consultation difficile. En effet, ce dernier n'est pas tenu sur fiches mais dans un volume où les nom et prénom des comparants sont entrés, les uns à la suite des autres et par ordre de présentation de l'acte, à la page correspondant à la première lettre du nom de famille.

En 1980, pour des raisons pratiques évidentes, la tenue de l'index des noms ne fut autorisée que pour les actes ne concernant pas des immeubles[357], sauf aux bureaux d'enregistrement de Montréal et de Laval où fut implanté un système informatique permettant un véritable classement de tous les actes, enregistrés ou non à l'index des immeubles, par ordre alphabétique du nom de famille des parties. Dans ces deux bureaux, l'index des noms est tenu sur microfiches mises à jour et remplacées périodiquement. Il indique le nom et le prénom des parties, rigoureusement classés par ordre alphabétique, ainsi que la qualité des parties, la date d'enregistrement des actes, la nature de ceux-ci sans aucune restriction, leur numéro d'enregistrement et, enfin, la désignation du lot, le cas échéant. En 1981 et en 1982, l'article 2161 (1) C.c.B.C. a été parachevé pour faire en sorte que

354. *Acte pour établir des Bureaux d'Enrégistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missisquoi*, précité, note 11, art. 10.

355. C.c.B.C., art. 2161 (1) (version de 1866).

356. Des index spéciaux existent, dans certaines divisions d'enregistrement, pour faciliter le repérage des contrats de mariage et des actes de fiducie. Il s'agit de sous-produits de l'index des noms fonctionnant selon le même principe que celui-ci, mais consacrés exclusivement aux conventions matrimoniales ou aux actes de fiducie.

357. C.c.B.C., art. 2161 (1) (tel qu'il a été modifié par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives*, L.Q. 1980, c. 11, art. 20). Les actes concernant les immeubles étant, pour la plupart, inscrits à l'index des immeubles, il était inutile de les répertorier dans deux index différents, d'autant plus que cela alourdissait les recherches à l'index des noms.

l'index des noms, dans les bureaux d'enregistrement non informatisés, ne serve qu'au repérage des seuls documents enregistrés mais non inscrits à l'index des immeubles[358], au registre des nantissements agricoles et forestiers ou au registre des nantissements commerciaux[359].

Outre l'incidence de l'informatique sur la tenue de l'index des noms, le deuxième élément précurseur de la création d'un registre central des droits personnels et réels mobiliers a été, selon nous, la nécessité de faire un ménage parmi tous les instruments créés, au cours des ans, pour combler des besoins précis : registre des nantissements agricoles et forestiers, registre des nantissements commerciaux, registre des cessions de biens en stock. La mobilité des personnes et celle des biens meubles cédés en garantie, ainsi que la simplification proposée du droit des sûretés[360], plaident également en faveur du besoin pour notre système d'enregistrement de faire peau neuve. Dans un article publié en 1970, Me André Cossette proposait la création de deux systèmes de publicité distincts « dont l'un serait réservé uniquement aux droits réels immobiliers et l'autre à la publicité de certains actes que les tiers ont intérêt à connaître[361] ». D'accord avec l'idée de Me Cossette, Me Gilles Demers ajoutait :

> Cette idée mériterait d'être étudiée avec soin, car elle pourrait se révéler beaucoup plus efficace que notre système actuel où, à proprement parler, seuls les droits affectant les immeubles peuvent facilement être retracés. Comment peut-on, de nos jours, vérifier rapidement et facilement si une donation de biens meubles, si une renonciation à une succession, si un contrat de mariage contenant des donations, surtout s'il est enregistrable dans deux divisions différentes, ont été réellement enregistrés ? Nous n'avons comme seul instrument de travail que l'index

358. *Loi modifiant certaines lois relatives à l'administration de la justice*, L.Q. 1981, c. 14, art. 3. Voir aussi : ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 32e législature, Commission permanente de la justice, 17 juin 1981, n° 43, B-1958.

359. *Loi modifiant la Loi sur les poursuites sommaires, le Code de procédure civile et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1982, c. 32, art. 71.

360. MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *loc. cit.*, note 33, 29 et suiv. ; L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 134 ; J. BEAULNE, *loc. cit.*, note 306, 414, 417 et 419 ; L. PAYETTE, « Le nouveau Code civil et les sûretés mobilières », dans BARREAU DU QUÉBEC (dir.), *Congrès annuel du Barreau du Québec*, Montréal, Service de la formation permanente, 1991, p. 53 ; P. CIOTOLA, « Commentaires sur la réforme des sûretés réelles », (1990) 24 *R.J.T.* 567 ; M. BOUDREAULT et P. CIOTOLA, « Présentation et critique des dispositions du Projet de loi 125 portant sur les sûretés réelles », (1991) 22 *R.G.D.* 697 ; R.A. LANDRY et S. POTVIN-PLAMONDON, « Les sûretés : l'hypothèque mobilière à l'âge de l'ordinateur », dans INSTITUT CANADIEN D'ÉTUDES JURIDIQUES SUPÉRIEURES (dir.), *Conférences sur le nouveau Code civil du Québec*, Actes des Journées louisianaises de l'Institut canadien d'études juridiques supérieures, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1992, pp. 155 et 183 ;

361. A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 51, 84 ; A. COSSETTE, « Le droit civil des années 1970 », (1970-71) 73 *R. du N.* 594, 600.

> aux noms [...] Je crois donc qu'un système d'enregistrement des droits personnels ou plus précisément des droits que les tiers ont intérêt à connaître et qui n'affectent pas précisément des immeubles, devrait être créé et avec *juridiction provinciale* et non plus seulement dans les limites d'une division d'enregistrement[362].

Le Projet de l'ORCC[363], l'Avant-projet de loi sur la publicité[364], le Projet de loi 125[365] et le nouveau *Code civil du Québec* ont tous retenu la solution consistant à établir une distinction entre la publication des droits réels immobiliers et celle des droits mobiliers et personnels. Ils ont également tous favorisé la centralisation du nouveau registre. De plus, l'index des noms a été supprimé par le Code civil, l'article 3018 C.c.Q. interdisant même, sauf exception, que des recherches dans le livre foncier puissent être effectuées, grâce à l'informatique, à partir du nom d'une personne. Il n'en demeure pas moins que l'index des noms est l'ancêtre, en quelque sorte, du nouveau registre des droits personnels et réels mobiliers.

Après une valse-hésitation, le législateur a opté pour un registre commun aux droits personnels et aux droits réels mobiliers plutôt que pour deux registres distincts[366]. Cette décision a été prise, entre autres, pour « évite[r] de surcharger inutilement le système par l'établissement de deux fiches pour une même personne » et pour « permet[tre] des économies sur la conception et le fonctionnement du registre »[367]. Alors qu'aucun registre ne permet vraiment, dans les bureaux d'enregistrement, de rendre opposables aux tiers des droits personnels[368], plusieurs registres doivent, par contre, être consultés par le praticien qui désire savoir si un bien meuble, qu'il fasse partie d'un inventaire ou qu'il consiste en de l'outillage ou de l'équipement professionnel, a été donné en garantie sans que le débiteur n'en soit dépossédé. Il s'agit du registre des nantissements agricoles et forestiers, du registre des nantissements commerciaux et du registre des cessions de biens en stock. À l'exception du registre central informatisé qui est utilisé pour les cessions de biens en stock, ces registres sont, présentement, constitués de feuillets mobiles reliés et classés par ordre alphabétique suivant le nom du débiteur, et conservés au bureau de la division

362. G. DEMERS, « La réforme de l'enregistrement : rapport général », dans J. BOUCHER et A. MOREL (dir.), *Livre du centenaire du Code civil*, t. 2, Montréal, PUM, 1970, pp. 107 et 108.
363. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, art. 31 et 32 (livre VIII).
364. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3347 et 3348.
365. P.C.c.Q., précité, note 26, art. 2954.
366. *Id.*, art. 2954, al. 2. L'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, proposait également un registre commun (art. 3397).
367. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 70, SCI-962.
368. *Supra*, note 362.

d'enregistrement où se situe l'attache fixe des biens[369]. Ils ont été substitués à l'index des immeubles longtemps après l'introduction, au *Code civil du Bas Canada*, des sûretés dont ils permettent d'assurer la publicité[370]. Cependant, malgré leur spécificité, ils sont loin d'être parfaits. Aucun registre ne permet, par exemple, de classer les privilèges mobiliers de vendeurs impayés ou les « propriétés-sûretés[371] » que sont le crédit-bail[372], la vente à réméré et la vente à tempérament. Me Martin Zaccardelli a bien résumé la confusion qui demeure présente dans le *Code civil du Bas Canada* en matière d'enregistrement des droits réels mobiliers accessoires[373]. Dorénavant, le *Code civil du Québec* propose, à la suite de la restructuration du droit des sûretés, que les différents registres destinés à l'enregistrement des sûretés mobilières soient refondus pour n'en former qu'un seul : le registre des droits personnels et réels mobiliers. Un nombre important de droits personnels, dont nous avons d'ailleurs fait plus haut l'inventaire sommaire, seront publiés dans ce même registre.

---

369. C.c.B.C., art. 1979b, 1979g, 2161 (4) et (5). L'enregistrement au registre central des cessions de biens en stock se fait à partir du nom du débiteur. À Montréal et à Laval, le registre des nantissements commerciaux est conservé sur des microfiches régulièrement mises à jour.

370. Le nantissement agricole a été introduit au Code civil en 1940 (*Loi du nantissement agricole*, S.Q. 1940, c. 69, art. 1), le nantissement commercial en 1962 (*Loi relative au nantissement*, S.Q. 1962, c. 57, art. 2) et le nantissement forestier en 1974 (*Loi sur les nantissements agricole et forestier*, L.Q. 1974, c. 79), mais il a fallu attendre 1982 pour que le registre des nantissements agricoles et forestiers et le registre des nantissements commerciaux soient créés : *Loi modifiant la Loi sur les poursuites sommaires, le Code de procédure civile et d'autres dispositions législatives*, précitée, note 359, art. 71. Enfin, la *Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations*, précitée, note 318, prévoit que l'acte de fiducie, même s'il grève des biens meubles, doit être porté à l'index des immeubles du bureau d'enregistrement du lieu où la compagnie débitrice a son siège social ou des bureaux d'affaires. Contrairement à ce que nous avons vu pour les nantissements, aucun registre n'a été adapté à ce type particulier de sûreté.

371. Cette expression est souvent employée par la doctrine française, notamment M. CABRILLAC et C. MOULY, *Droit des sûretés*, Paris, Litec, 1990, p. 411.

372. R. DEMERS, *Le financement de l'entreprise : aspects juridiques*, Sherbrooke, Éditions Revue de Droit, 1985, pp. 297 et 311.

373. M. ZACCARDELLI, « Les effets de l'enregistrement des sûretés réelles », mémoire de maîtrise, Montréal, Faculté des études supérieures, Université de Montréal, 1989, pp. 26, 33 et 43 : « Si les sûretés mobilières sans dépossession en droit québécois sont pour la plupart soumises à l'enregistrement, et que les tiers peuvent ainsi jouir d'une certaine information, les règles d'enregistrement varient d'une sûreté à l'autre et ne font l'objet d'aucun principe directeur. Le législateur semble, de plus, ne pas avoir réalisé les limites des systèmes d'enregistrement qu'il a mis en place et la difficulté de soumettre les biens meubles à l'enregistrement. En effet, il n'a pas prévu d'indications précises pour chacune des sûretés quant aux effets qu'elles confèrent auprès des tiers. »

Puisqu'en matière mobilière on a conservé, dans certains cas, le principe voulant que la possession fasse présumer du titre[374], le registre proposé ne vise pas la publication de tous les droits réels mobiliers mais surtout celle des sûretés mobilières sans dépossession qui, elles, font exception à ce principe général[375]. Les quelques sûretés mobilières sans dépossession dont le *Code civil du Bas Canada* permettait l'existence sans aucune forme de publicité[376] ont été réduites à quatre, pour éliminer autant que possible l'incertitude liée aux charges occultes[377]. N'ont été maintenues que les créances prioritaires couvrant les frais de justice et autres dépenses faites dans l'intérêt commun[378], les créances du vendeur impayé de biens meubles[379], les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un bien[380] et, enfin, les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales[381]. Cependant, l'absence de publicité de ces priorités est un peu compensée par le fait que, puisqu'elles ne sont pas des droits réels, aucun droit de suite ne leur est rattaché ; les priorités ne confèrent qu'un droit de préférence[382]. Ainsi, les tiers détenteurs d'un bien, meuble ou immeuble, ne subiront aucun inconvénient du fait que celui-ci est grevé d'une créance prioritaire non publiée.

Sans vouloir aller trop loin dans l'étude du droit des sûretés, il est important de s'arrêter sur la capacité du futur registre central de rendre opposables aux tiers, de manière efficace, les nouvelles hypothèques mobilières sans dépossession. Les hypothèques mobilières, qu'elles soient conventionnelles ou légales, emporteront avec elles un droit de suite en faveur du créancier, tout comme les hypothèques immobilières[383]. Cependant, il n'y aura pas de droit de suite sur les biens vendus dans le cours

374. La présomption de l'article 2268, al. 1 C.c.B.C. n'est pas reprise textuellement, mais peut se dégager des articles 928, 1824, al. 2, 2934 et 2938, al. 3 C.c.Q.
375. Bien entendu, certains droits réels mobiliers, autres que les sûretés sans dépossession, doivent aussi être publiés, mais il s'agit presque d'exceptions : voir *supra*, section 1.1.2.2 pour des exemples.
376. C.c.B.C., art. 1994.
377. Cela a fait dire, avec raison, à certains auteurs que la supression des privilèges, souhaitée par l'Office de révision du Code civil, n'est qu'« apparente » : M. BOUDREAULT et P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 360, 702.
378. C.c.Q., art. 2651 (1), 2653 et 2655.
379. *Id.*, art. 2651 (2) et 2655.
380. *Id.*, art. 2651 (3) et 2655. Les articles 1592 et 946, 974, 1250, 1369, 1703, 2058, 2185, 2293, 2302, 2324 concernent le droit de rétention ; L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 360, 54.
381. *Id.*, art. 2651 (4) et 2655. L'article 2654 prévoit un mécanisme pour forcer l'État à dénoncer le montant de sa créance prioritaire à la demande d'un créancier titulaire d'une hypothèque mobilière qui veut exercer ses droits hypothécaires.
382. *Id.*, art. 2650, 2748 et suiv. ; L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 360, 55.
383. *Id.*, art. 2660 et 2751.

normal des affaires d'une entreprise, l'hypothèque étant alors reportée sur les biens acquis en remplacement des biens vendus ou, à défaut, sur les sommes d'argent amassées au moment de la transaction[384]. Publier une hypothèque sur chacun des biens faisant partie d'un inventaire et, pour les consommateurs, consulter le registre des droits mobiliers avant d'effectuer des achats auraient, de toute façon, relevé de l'utopie. Quant aux biens aliénés en dehors du cadre des activités normales d'une entreprise, comme l'équipement professionnel, l'article 2700 C.c.Q. restreint l'exercice du droit de suite au premier acquéreur, à moins que le créancier hypothécaire ne publie, dans un certain délai et sous le nom de cet acquéreur, un avis de conservation d'hypothèque pour avertir les tiers[385]. Sauf l'exception à la règle du droit de suite ci-dessus mentionnée pour les biens destinés à la vente, le registre devra, pour être efficace et protéger adéquatement les tiers acquéreurs de biens mobiliers contre les conséquences du droit de suite, permettre à la personne qui acquiert un bien de savoir si ce bien a été cédé en garantie d'une quelconque façon. La centralisation du registre des droits personnels et réels mobiliers, à Montréal, et la possibilité de pouvoir le consulter grâce à des terminaux qui seront progressivement répartis dans l'ensemble de la province sont déjà, en soi, des améliorations qui faciliteront de beaucoup les recherches. Cette centralisation est le seul moyen de contrer radicalement les risques liés au transport des biens grevés d'une hypothèque mobilière. Pour ce qui est du transport frauduleux des biens dans une province voisine ou dans un État américain, il est douteux, par contre, qu'une sûreté publiée au Québec puisse devenir opposable aux tiers acquéreurs de bonne foi domiciliés à l'extérieur. Ces derniers n'auront probablement pas le réflexe, ni l'obligation d'ailleurs, de consulter l'ensemble des registres centraux d'Amérique du Nord avant de transiger sur un bien[386]. À l'heure actuelle, le bureau d'enregistrement maritime est le seul à pouvoir rendre opposable, de manière efficace, les droits touchant des biens meubles, en l'occurrence des navires, peu importe l'endroit où ces biens se trouvent au Canada. Le registre tenu au bureau d'enregis-

384. *Id.*, art. 2674.

385. M. ZACCARDELLI, *op. cit.*, note 373, p. 45.

386. A.-M. MORGAN DE RIVERY-GUILLAUD, « L'informatisation des sûretés mobilières : réalité ou utopie ? », (1989) 2 *Banque & droit* 21. Cette auteure croit que « l'établissement de fichiers informatiques centralisés constitue une réponse cohérente au problème des déplacements de meubles d'un État à un autre ». Il faudrait ajouter, cependant, que tout dépend du degré de la centralisation qui peut être régionale, provinciale ou nationale. Le Code uniforme de commerce américain a prévu quelques règles intéressantes destinées à contrer les problèmes liés aux transactions interétatiques : M.-D. POISSON-SCHÖDERMEIER, « L'efficacité des sûretés mobilières dans les conflits entre créanciers en droit américain », (1990) 7 *R.D.A.I.* 963, 966 et 967.

trement maritime est commun à l'ensemble des provinces[387]. En revanche, l'information fournie par les bureaux de la Banque du Canada pour les sûretés consenties en vertu de la loi sur les banques[388], malgré les avantages de la centralisation du registre, est sommaire et ne fait pas mention des biens grevés. La publicité de ces sûretés n'est pas réelle mais personnelle. Enfin, en ce qui concerne les sûretés prises sur des avions, aucun registre central national ne permet, au Canada, d'en assurer la publicité. Les registres de chacune des provinces doivent être consultés pour savoir si de telles sûretés ont été prises et pour connaître, le cas échéant, la province dans laquelle elles furent consenties[389]. On peut le déplorer puisque les avions, pour reprendre l'expression du doyen Savatier, sont des « macro-meubles[390] » destinés à de multiples déplacements.

À défaut de cadastre pour les biens meubles, la façon de décrire les biens de manière à permettre de retrouver et de connaître les droits qui les grèvent sera la pierre d'angle du nouveau système de publicité des droits réels mobiliers. La désignation des titulaires de droits personnels et de leurs débiteurs sera tout aussi importante. L'article 2980 C.c.Q. dispose que le registre des droits personnels et réels mobiliers sera constitué, en ce qui concerne les droits réels mobiliers, « de fiches tenues par catégories de biens ou d'universalités, sous la désignation des meubles grevés ou l'indication de la nature de l'universalité ou, encore, de fiches tenues sous le nom du constituant ». Il faudra attendre l'adoption du règlement d'application annoncé à l'article 3024 C.c.Q. avant d'en savoir plus sur les aspects matériels de la réforme. Le gouvernement se réserve, en effet, la possibilité de déterminer, dans le règlement sur les registres, « la manière d'établir, de tenir et de clôturer les fiches » ainsi que « la forme, le support et la teneur de tout registre et fiche tenus par un officier de la publicité ». Le fait que les particuliers ne pourront, avant l'adoption d'une loi spécifique, consentir d'hypothèques mobilières sans dépossession[391] simplifiera sûrement, pendant quelque temps, l'inscription des droits hypothécaires au registre ; seuls les meubles utilisés dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise

387. *Loi sur le Code maritime*, S.C. 1977-78, c. 41, art. BII-24 ; J. STE-MARIE, « Étude des garanties conférées par l'hypothèque maritime », *R.D.* — Sûretés I — Doctrine — Document 9, p. 10.

388. *Loi sur les banques et les opérations bancaires*, L.C. 1991, c. 46, art. 427 (4) et (5).

389. G.F. FITZGERALD, « A Canadian Central Registry for Security Interests in Aircraft : A Progress Report », (1984) 9 *Annales de droit aérien et spatial* 3, 4 ; N. MATEESCO MATTE, *Traité de droit aérien-aéronautique*, 3e éd., Paris, A. Pedone, 1980, pp. 567 et 568.

390. R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui*, 3e série : *Approfondissement d'un droit renouvelé*, Paris, Dalloz, 1959, par. 449.

391. C.c.Q., art. 2983.

seront susceptibles d'être grevés d'une telle sûreté. Enfin, le registre des droits personnels et réels mobiliers sera conçu de manière à permettre que l'adresse des créanciers, ou de toute personne désireuse que l'officier lui notifie des événements touchant ses droits, soit inscrite[392].

Un peu à l'exemple du registre foncier, qui ne pourra être mis en application tant que les travaux liés à la rénovation cadastrale n'auront pas progressé dans chacune des circonscriptions foncières, des contraintes feront en sorte que le registre des droits personnels et réels mobiliers ne pourra, lui non plus, s'appliquer dans son intégralité le 1er janvier 1994. Pour être pleinement efficace, ce registre devra avoir été alimenté des renseignements renfermés dans la multitude d'index et de registres qu'il est destiné à remplacer, sans quoi il demeurera une coquille vide. Comme ce fut le cas au moment de la création des premiers bureaux d'enregistrement[393], une grande opération de renouvellement des droits sera nécessaire pour permettre, d'ici deux à trois ans, la mise en opération, dans sa totalité, de l'outil performant que sera le registre des droits personnels et réels mobiliers[394]. Au cours d'une première étape qui s'échelonnera sur une période de un an à compter de la mise en vigueur du nouveau Code, les sûretés réelles mobilières énumérées à l'article 157 L.A.R.C.C. devront faire l'objet d'un renouvellement par envoi d'un avis à Montréal, lieu où seront traitées toutes les demandes[395]. Ce renouvellement ne se fera donc pas automatiquement, contrairement à celui des inscriptions contenues dans l'actuel registre central des régimes matrimoniaux[396]. Quant aux droits personnels et aux hypothèques mobilières consenties sous l'empire du nouveau Code, ils seront assujettis aux dispositions du livre neuvième sur la publicité dès le 1er janvier 1994 et ils devront faire l'objet d'une inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers, puisque celui-ci entrera immédiatement en fonction en ce qui les concerne[397]. La loi d'application a prévu, bien entendu, des mesures incitatives pour ne pas que se prolonge indûment la phase des renouvellements. Les droits renouvelés, par exemple, conserveront leur caractère d'opposabilité et leur rang initial, contrairement aux autres qui perdront, 15 mois après l'entrée

392. *Id.*, art. 3022 et 3023.
393. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enrégistrement des Titres* [...], précitée, note 16, art. 4.
394. S. POTVIN-LAMONDON, *loc. cit.*, note 338, 10. Le nombre de renouvellements de droits au nouveau registre est estimé à 680 000.
395. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-753 et 754 ; S. POTVIN-PLAMONDON, *loc. cit.*, note 338, 12-14.
396. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 163.
397. *Id.*, art. 159, al. 2 et 161. On estime le nombre annuel d'inscriptions à environ 225 000 : ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-750.

en vigueur du nouveau Code et de la loi d'application, tout effet à l'égard des tiers de bonne foi dont les droits auront été régulièrement publiés[398]. De plus, les préavis d'exercice d'un droit hypothécaire non renouvelé, ainsi que toute réquisition faisant référence à un droit dont l'inscription aurait dû être renouvelée, ne pourront être inscrits au registre tant que le renouvellement n'aura pas eu lieu[399]. Par ailleurs, un seul registre des droits personnels et réels mobiliers ayant été conçu pour l'ensemble de la province, il ne sera pas nécessaire de produire un avis de renouvellement pour chacun des lieux où un même droit a été publié en vertu de l'ancien régime[400]. Jusqu'à ce que commence la deuxième phase d'implantation du registre, c'est-à-dire après une période de 15 mois suivant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, il faudra consulter tant les registres anciens que le nouveau pour avoir l'assurance de connaître tous les droits grevant un bien meuble[401]. En effet, pendant la période de renouvellement des droits, un chevauchement des divers registres subsistera selon que les droits réels mobiliers auront été consentis avant ou après le 1er janvier 1994.

Ce n'est que vers le mois d'avril 1995 que la seconde et dernière phase d'implantation du registre des droits personnels et réels mobiliers pourra débuter[402]. Il a été décidé de ne pas procéder en une seule étape, de manière à éviter, d'une part, tout engorgement dû à la masse énorme de droits à renouveler au cours de la première année et, d'autre part, à faciliter la mise au point et le rodage du système informatique. C'est la raison pour laquelle, dans les 12 mois suivant le début de la seconde phase seulement, devront être renouvelés les droits au sujet desquels le *Code civil du Bas Canada* ne prévoyait aucune possibilité d'enregistrement, mais qui deviennent, en vertu du nouveau Code, soumis à la publicité[403]. En d'autres termes, un avis de renouvellement concernant la faculté de rachat d'un bien meuble acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise[404], ou concernant les biens meubles faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail[405], ou concernant, encore, la stipulation d'insaisissabilité d'un bien meuble[406], devra être transmis à ce moment. Éventuellement, si une loi spéciale en vient à

398. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 157, al. 2 et 3.
399. *Id.*, art. 158. On reconnaît ici une variante des articles 3013 et 3047 C.c.Q. sur les conditions préalables à l'inscription.
400. *Id.*, art. 159, al. 1.
401. *Id.*, art. 164 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 205, CI-869.
402. S. POTVIN-PLAMONDON, *loc. cit.*, note 338, 11 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-708.
403. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 162.
404. *Id.*, art. 98 et 162.
405. *Id.*, art. 107 et 162.
406. *Id.*, art. 137 et 162.

permettre aux particuliers de consentir des hypothèques sur leurs biens meubles, celles-ci devront être publiées dans le respect de l'échéancier fixé à l'article 162 L.A.R.C.C.[407]. Avant que commence la seconde phase, les articles 2938, al. 3 et 2939 C.c.Q. ne recevront, en toute logique, aucune application[408].

1.2.2 La préinscription

Dans une décision de la Cour suprême rendue en 1921, le juge Mignault critiquait, en *obiter*, le fait qu'il était impossible de faire enregistrer, au Québec, un *lis pendens* pour aviser les tiers des risques auxquels ils étaient susceptibles de s'exposer dans certaines transactions[409]. Les actions en justice n'étaient pas sujettes à publication, parce que ce ne sont pas elles, mais les jugements auxquels elles aboutissent, qui confèrent des droits[410]. L'enregistrement de quelques « annotations préventives », comme les appelait le professeur Charron[411], a néanmoins été prévu, plus tard, dans les articles 1040a, 2111, 2112 et 2161d C.c.B.C., ainsi que dans l'article 813.4 du *Code de procédure civile*. Cela n'était toutefois pas suffisant pour assurer une protection complète à ceux qui consultent les registres. Le rapport de l'ORCC proposa l'incorporation au Code civil d'un chapitre d'une dizaine d'articles qui aurait été intitulé « De la prénotation[412] ». Dans leurs commentaires, les auteurs du rapport expliquent l'un des objectifs de la prénotation : « en permettant la publication d'une requête ou d'une demande en justice qui concerne un droit réel enregistré, il devient possible que les tiers soient affectés par ce droit dès ce moment[413] ». On peut croire que l'ORCC a été influencée, à l'époque, par le droit alsacien-mosellan[414] et par le droit suisse[415]. Chacune de ces législations permet à ceux qui allèguent un droit réel d'obtenir une inscription provisoire ayant pour effet, si le droit est constaté plus tard, de le rendre opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire. En raison de l'existence, en Suisse, en Alsace et en Moselle, du principe de la foi

407. C.c.Q., art. 2683 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 12 décembre 1991, n° 35, SCI-1409-1416.
408. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 162, al. 2.
409. *Samson* c. *Decarie*, précité, note 175.
410. R. DECARY, « Mise en cause du régistrateur dans une action de dation en paiement », (1975-76) 78 *R. du N.* 26, 28.
411. C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 264.
412. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, art. 16-25 (livre VIII).
413. *Id.*, vol. 2, t. 2, p. 952.
414. P. ROCHÉ, « La prénotation, ou inscription provisoire, est-elle compatible avec le système français de publicité foncière ? », (1965) 63 *Rev. trim. dr. civ.* 22, 28.
415. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, p. 99.

publique dans le registre foncier, on évite ainsi la perte de droits réels aléatoires. Ce sont ces mêmes intentions que l'on retrouve à la base des articles 2966 à 2968 C.c.Q., lesquels introduisent dans le droit québécois ce que le législateur a appelé la « préinscription ».

La préinscription de toute demande en justice qui concerne un droit réel pourra se faire, au moyen d'un avis, au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers. Nous retrouvons, au nouveau Code, plusieurs exemples de demandes en justice qui pourraient nécessiter une préinscription : pensons aux actions ou aux requêtes pour surseoir au partage, ou pour demander le partage des biens faisant partie d'une succession[416]. Toujours dans le domaine successoral, la préinscription sera utile dans les cas de recel, et pour faire face à la contestation ou à la suppression d'un testament[417]. La préinscription des demandes de contestation ou de confirmation de rapports d'actualisation sera, sans doute, fréquente lorsque les rapports feront état de droits incertains[418]. Les recours en vue de l'attribution judiciaire d'un droit de propriété ou d'usage dans la résidence familiale[419] pourront également être préinscrits, de même que les actions en passation de titre[420], ou en conservation d'hypothèque[421]. Comme dernier exemple, citons les actions visant à déterminer ou à réduire les biens grevés d'une hypothèque légale, ou pour substituer une autre sûreté à l'hypothèque légale[422]. On pourrait facilement allonger cette liste, puisque chaque demande en justice dont l'issue risque d'influer sur des droits réels aura la possibilité d'être préinscrite.

La préinscription a pour effet de créer, dès le moment où elle est portée à l'un des registres, une présomption de publication des droits, faisant l'objet d'un jugement ou d'un testament, qu'il était impossible de publier formellement en raison de leur caractère aléatoire. Dans l'hypothèse où l'action en nullité d'un acte de vente n'aurait pas été préinscrite, le tiers acquéreur de l'immeuble au cœur du litige, si jamais l'action est accordée et que son vendeur est déclaré n'avoir jamais été propriétaire, n'assistera pas à l'anéantissement de son droit de propriété ; la valeur apparemment certaine des droits inscrits au registre foncier pourra constituer une preuve selon laquelle le tiers ignorait les prétentions du véritable

416. C.c.Q., art. 843 et 845.
417. *Id.*, art. 2967.
418. *Id.*, art. 3051, al. 2, 3052 et 3053, al. 2.
419. *Id.*, art. 410 et suiv.
420. *Id.*, art. 1712.
421. *Id.*, art. 2727, al. 3.
422. *Id.*, art. 2731.

propriétaire et qu'il était de bonne foi[423]. Les délais de justice étant ce qu'ils sont, le *Code civil du Québec* n'impose aucune limite de temps après laquelle la préinscription prendra fin, sauf dans le cas des successions où la préinscription cesse, au plus tard, trois ans après le décès[424]. Néanmoins, une fois obtenu un jugement passé en force de chose jugée ou la cessation d'un obstacle empêchant la publication d'un testament ou, encore, la publication d'une transaction mettant fin à une action, il faudra publier dans un délai de 30 jours les droits qui en résultent pour pouvoir bénéficier de la rétroactivité offerte par la préinscription[425].

1.2.3 Le report des droits

Notre système d'enregistrement, comme nous l'avons déjà souligné, est actuellement conçu pour que l'on enregistre des documents plutôt que des droits, ce qui, bien entendu, ne veut pas dire que les droits ne sont pas enregistrés pour autant, mais qu'ils ne le sont pas directement. L'index des immeubles ne mentionne pas quels sont les droits qui portent sur un lot, mais indique les documents à consulter pour parvenir à les connaître. Les examinateurs de titres doivent, par conséquent, analyser chacune des conventions concernant un immeuble s'ils veulent en arriver à découvrir les droits qui le grèvent et se prononcer sur la validité de ceux-ci. La volonté du législateur de passer, en matière immobilière, d'un système d'enregistrement de documents à un système d'inscription de droits aura des répercussions tout aussi importantes sur la pratique quotidienne des examinateurs de titres que, par exemple, la création du registre des droits personnels et réels mobiliers ou l'adoption des articles touchant la préinscription. En fait, c'est autour du principe favorisant la publicité des *droits* que s'articule une bonne partie de la réforme du titre dix-huitième du *Code civil du Bas Canada*. Les règles du *Code civil du Québec* qui concernent les réquisitions d'inscription et le registre foncier, par exemple, découlent directement de ce principe. L'inscription des droits simplifiera le travail de recherche à effectuer aux bureaux de la publicité et aura des répercussions positives sur la sécurité et la rapidité des transactions. Autre étape essentielle devant mener vers l'amélioration du système de publicité foncière, l'adoption, en 1985, de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*[426] permettra d'éliminer progressivement le cumul de chaînes de titres distinctes sur les parties d'un même lot. Cette loi cependant, parce qu'elle ne crée aucune obligation de renouveler, sur les lots rénovés, les

423. *Id.*, art. 1707, 1422 et 2966.
424. *Id.*, art. 2968, al. 2.
425. *Id.*, art. 2968.
426. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22.

droits grevant les parties de lot correspondantes[427], continue d'obliger les examinateurs de titres à faire remonter leurs recherches sur les parcelles non subdivisées ; les feuillets d'index des immeubles ouverts après qu'a été effectuée la rénovation cadastrale d'une partie du territoire ne sont pas suffisants pour englober une période de 30 ans[428]. Pour paraphraser Me Albert Bélanger, la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ne « nettoie pas le passé[429] ».

Le nouveau Code civil, grâce aux articles 3047 et suivants qui forment un chapitre intitulé « Du report des droits », corrige certaines lacunes de la législation sur la rénovation cadastrale. Ce sont également les dispositions de ce chapitre qui permettront de faire la transition entre l'index des immeubles actuel et le registre foncier projeté, au moyen de rapports d'actualisation. On peut, en effet, comparer la procédure de report des droits à celle du renouvellement des droits mobiliers au registre des droits personnels et réels mobiliers, si ce n'est que le report des droits, en raison de sa durée d'application beaucoup plus longue, quoique limitée elle aussi dans le temps, n'est pas régi par la loi d'application mais par le *Code civil du Québec*. Le report des droits répondra aux critiques soulevées, depuis longtemps, par plusieurs auteurs qui se plaignaient que l'index des immeubles « conserve trop[430] ». L'adoption de l'article 2157b C.c.B.C. avait bien sûr permis, à partir de 1930[431], la radiation, par tout intéressé, des hypothèques et des privilèges dont l'enregistrement remontait à plus de 30 ans[432]. Ce n'était pas suffisant :

> Autrefois [...] l'oubli faisait disparaître toutes les affaires désuètes ou caduques que l'index aux immeubles nous conserve aujourd'hui, et la prescription consolidait au besoin la position de l'occupant. Personne ne criait que cela lésait les droits des tiers. Avec l'enregistrement, l'oubli n'est plus possible et on n'ose

427. C.c.B.C., art. 2173.5 ; A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 124, 46.
428. Y. DESJARDINS, *loc. cit.*, note 124, 189.
429. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 78, 519.
430. L. LESAGE, « De la reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription », (1935-36) 38 *R. du N.* 363 ; L. LESAGE, « La radiation et son extension », (1931-32) 34 *R. du N.* 163, 168 ; G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 141, 405 et G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 177, 106.
431. *Loi modifiant le Code civil relativement aux enregistrements*, précitée, note 19. Les modifications apportées à l'article 2157b C.c.B.C. par la *Loi modifiant le Code civil*, S.Q. 1938, c. 98, art. 9, ont rendu plus facile la radiation des charges périmées.
432. Il est intéressant de suivre l'histoire de cet article, fruit de l'imagination du notaire Philippe Angers, dans les textes suivants : P. ANGERS, « Une loi à amender », (1928-29) 31 *R. du N.* 183 ; F. BORDUAS, « Projet de loi Angers », (1928-29) 31 *R. du N.* 359 ; J.-A. TRUDEL, « Rapports de la Commission de la législation », (1928-29) 31 *R. du N.* 35, 40 ; G.-M. GIROUX, « De la péremption trentenaire des hypothèques : étude sur la loi Angers », (1930-31) 33 *R. du N.* 493, 507 et suiv.

> accepter un titre appuyé sur la prescription seule. On veut, avec raison je le répète, un titre absolu et indéfectible. *Comme avec des textes on a rompu l'équilibre du droit ancien, il faut le rétablir par d'autres textes, des lois permettant la purge non plus des hypothèques seulement mais du titre des propriétés lui-même.*
>
> À mon humble avis, les nouveaux textes [2157b C.c.B.C. et autres] sont un début dans cette voie et au lieu de les restreindre ou d'en rester là, il faudrait les développer jusqu'à l'organisation complète d'un moyen légal, quel qu'il soit, d'obtenir la purge des titres. Ce besoin de l'heure est tellement général que l'intérêt commun l'exige[433].

La réforme du droit de l'enregistrement est, sans contredit, le moment rêvé pour pallier les déficiences que nous venons de mettre en évidence relativement à la réforme cadastrale et à l'index des immeubles. Le mécanisme de report des droits élaboré aux articles 3046 C.c.Q. et suivants, bien qu'il ait été conçu pour faciliter le passage du système actuel d'enregistrement de documents à celui de la publication des droits, est la réponse du législateur aux attentes de la doctrine[434]. Au moment du dépôt d'un plan de subdivision, de remplacement ou de rénovation, le nouvel outil qu'est le rapport d'actualisation servira à repérer et à isoler les documents qui visaient chacune des parcelles de terrain. Dans un deuxième temps, il permettra le report, sur la nouvelle fiche immobilière de ces parcelles, des droits non éteints que l'on aura extraits des documents[435]. À défaut de respecter l'exigence du report des droits, ne pourront alors être publiés, sur la fiche immobilière d'un immeuble immatriculé, les droits réels établis par une convention, c'est-à-dire le droit de propriété, ses modalités, ses démembrements et les droits réels accessoires[436]. Les droits réels qui résultent d'un acte unilatéral, comme les transmissions par voie successorale, pourront être inscrits avant même qu'un report des droits ait eu lieu[437]. Par contre, aucun rapport d'actualisation, nous semble-t-il, ne devra être préparé préalablement à la première inscription d'un droit réel sur une fiche immobilière tenue sous un numéro d'ordre plutôt qu'un numéro cadastral. Dans l'hypothèse du contraire, nous ne voyons pas quelle disposition pourrait empêcher l'inscription de tout droit réel, puisque l'article 3047 C.c.Q. vise les immeubles qui ont « fait l'objet d'une immatriculation »,

---

433. L. LESAGE, « De la reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription », *loc. cit.*, note 430, 370 et 371. L'italique est de nous.
434. J. BEAULNE, *loc. cit.*, note 306, 425 et 426.
435. C.c.Q., art. 3046. Comme on peut penser que les lots rénovés avant le moratoire de 1990 devront être redéposés, aucun immeuble n'échappera au report des droits. Lorsque le législateur suisse a introduit, en 1912, un registre foncier conçu pour donner l'état des droits sur les immeubles, il n'a eu d'autre choix que de prévoir une « procédure d'épuration » permettant aux intéressés de faire connaître et de faire inscrire leurs droits : H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, pp. 46-48.
436. C.c.Q., art. 3047.
437. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 407, SCI-1429 et 1430.

c'est-à-dire des lots, plutôt que ceux pour lesquels une fiche immobilière a été ouverte. Dans l'ensemble, toutefois, les articles 3046 et 3047 C.c.Q. constituent une amélioration par rapport à ceux qui les avaient précédés dans le Projet de loi 125[438].

La confection des rapports d'actualisation, de par son importance[439], exigera beaucoup de recherche et de minutie de la part des notaires, seuls professionnels autorisés à procéder à leur rédaction[440]. Les examens de titres qui serviront de base aux rapports devront avoir pour objet « tous les droits publiés qui concernent l'immeuble[441] ». Cela implique que, pour découvrir ces droits, il faudra, surtout sur parties de lots, prêter une attention particulière aux doubles aliénations ainsi qu'aux transactions multiples entre les mêmes cocontractants[442]. L'analyse des certificats de localisation sera, il va sans dire, obligatoire lorsqu'ils existent[443], et nous croyons que la consultation des plans, souvent annexés à l'original des actes notariés mais non enregistrés, pourra également être utile pour aider à situer, par rapport à d'autres, certaines parcelles plus ou moins bien désignées. Peut-être les normes sur la préparation des certificats de localisation seront-elles modifiées, compte tenu de l'usage particulier auquel ceux-ci seront destinés en matière de report des droits. Quant à la vérification de la capacité des parties, elle consistera, entre autres, à examiner les procurations, les résolutions et les déclarations d'état matrimonial, annexées ou non, faisant partie des actes enregistrés[444]. À défaut de disposition à l'effet contraire, nous devons conclure de l'article 3048, al. 2 C.c.Q. que la période visée par l'ultime examen des titres conduisant à la rédaction du rapport d'actualisation remontera au cadastre. En effet, cet article parle de la vérification de *tous* les droits publiés qui concernent un lot, tandis que l'article 3414, al. 2 de l'Avant-projet imposait au notaire « l'obligation de vérifier les droits de propriété et autres droits réels », sans

438. P.C.c.Q., précité, note 26, art. 3027 et 3028; F. BROCHU, « Mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits à la lumière du *Projet de Code civil du Québec*, et rôle des principaux intervenants », mémoire de maîtrise, Québec, Faculté de droit, Université Laval, 1992, pp. 74 et 75.
439. J. BEAULNE, *loc. cit.*, note 306, 427.
440. C.c.Q., art. 3048, al. 1.
441. *Id.*, art. 3048, al. 2.
442. J. GAGNON, *op. cit.*, note 341, pp. 66 et 74.
443. C.c.Q., art. 3048, al. 2.
444. La pratique qui s'est installée dans certaines divisions d'enregistrement, dont celle de Montréal, et qui consiste à ne pas annexer les résolutions aux actes déposés pour enregistrement, entraînera des difficultés et des recherches supplémentaires aux notaires.

plus de précision[445]. Une recherche jusqu'au cadastre est-elle exagérée ? La pratique actuelle consiste le plus souvent à ne pas remonter au-delà du premier titre translatif de propriété ayant plus de 30 ans[446], et plusieurs règles ont été assouplies au sein même du nouveau Code de façon à permettre que les examens de titres, ou devrions-nous dire « de droits », se fassent sur une période de 10 ans[447]. Il est certain que le report des droits ne peut impliquer un examen de titres ordinaire, parce qu'il consiste à inscrire, au registre foncier, les droits qui doivent être conservés ou sont incertains. Il faut, pour le notaire, extraire, de l'ensemble des documents concernant un lot, la totalité des droits en vigueur, des droits éteints et des droits incertains pour pouvoir les apprécier. Ce ne sont pas toutes les charges qui sont touchées par les règles de la péremption et radiées d'office[448], et à plus forte raison encore moins les droits réels tels les servitudes, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage, le droit de superficie, etc. Puisque les index des immeubles actuels seront probablement mis de côté pour être conservés à titre d'archives, l'historique complet des droits devra avoir été préparé pour chaque lot afin que le registre foncier, informatisé, puisse être fiable et puisse permettre, si on le juge nécessaire, un examen des droits remontant au cadastre. Les coûts liés à la préparation d'un rapport d'actualisation seront sûrement élevés compte tenu de la masse énorme d'information à analyser, mais une fois achevé, le rapport simplifiera toutes les recherches subséquentes.

Même si les droits non mentionnés au rapport d'actualisation et, par conséquent, non reportés sur les fiches immobilières, seront automatiquement éteints[449], le rapport ne devra pas uniquement faire mention des droits réels immobiliers dont la conservation est nécessaire. Les droits éteints mais non radiés au bureau d'enregistrement, comme une servitude de passage créée par destination du père de famille sur un chemin privé cédé par la suite à une municipalité[450], auront à être consignés au rapport

445. L'Association des banquiers canadiens avait recommandé que l'article 3414, al. 2 de l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, soit clarifié : ASSOCIATION DES BANQUIERS CANADIENS, *Commentaires concernant l'avant-projet de Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Montréal, juin 1987, p. 97.

446. J.-F. DELAGE *et al.*, « Le notaire et l'examen des titres », *R.D.* — Titres immobiliers I — Doctrine — Document 1, par. 59.

447. C.c.Q., art. 2944 et 2917.

448. *Id.*, art. 3060.

449. *Id.*, art. 3046, al. 3.

450. D.-C. LAMONTAGNE, « Les radiations », *R.D.* — Titres immobiliers II — Doctrine — Document 13, par. 11 : « Les droits afférents aux transmissions d'immeuble par succession ou testament, à la servitude réelle, à l'emphytéose ne sont pas « radiables ». »

d'actualisation. Il en sera de même pour les droits incertains, les raisons de l'incertitude devant être expliquées et justifiées au même titre que les motifs en vertu desquels un droit est jugé, par l'examinateur, éteint ou encore en force. L'exemple des servitudes par destination du père de famille est intéressant parce que ces servitudes font partie des droits dont le *Code civil du Bas Canada* n'oblige pas l'enregistrement[451]. À moins qu'elles n'aient été enregistrées, les notaires seront donc dans l'impossibilité de relever et de dénoncer leur existence dans les rapports d'actualisation. À l'égard des tiers, ces droits seront inopposables et présumés n'avoir jamais existé. Il est clair que le notaire chargé de la rédaction d'un rapport d'actualisation ne pourra être tenu responsable de ne pas avoir fait de recherches en vue de dénicher des conventions non enregistrées. Pour chacun des droits répertoriés au rapport d'actualisation, il faudra que le notaire, le cas échéant, fasse état de l'adresse exacte inscrite aux registres par les créanciers ou autres intéressés[452]. La mention de l'adresse des titulaires des droits incertains permettra de mettre en marche le processus de contrôle judiciaire prévu par le nouveau Code.

Pour que les droits reportés au registre foncier aient une force probante, l'officier de la publicité devra notifier le dépôt du rapport d'actualisation aux personnes dont le droit a été jugé incertain[453]. Ces personnes disposeront d'une période de trois ans pour contester le rapport devant les tribunaux ou obtenir une confirmation judiciaire de leur droit. Entretemps, le droit incertain pourra faire l'objet d'une inscription au registre foncier, mais le caractère provisoire de cette inscription devra apparaître au registre, ainsi que le motif en vertu duquel l'examinateur, dans son rapport, a qualifié le droit d'incertain[454]. Au-delà de la période de trois ans prévue pour agir en justice, l'officier radiera d'office les droits reportés provisoirement au registre s'il constate qu'aucune demande de contestation ou de confirmation du rapport d'actualisation n'a été préinscrite. Dans le cas contraire, les articles 3052 et 3053 C.c.Q., qui constituent une nette amélioration par rapport à ce que prévoyait le Projet de loi 125[455], disposent que l'officier devra attendre que lui soient présentés un jugement, une ordonnance, un certificat ou une réquisition avant de radier, selon les circonstances, soit le droit incertain, soit la mention du caractère provisoire du droit préinscrit.

---

451. C.c.B.C., art. 2116b ; D.-C. LAMONTAGNE, « Les servitudes », *R.D.* — Biens — Doctrine — Document 4, p. 106, par. 199 et 200.
452. C.c.Q., art. 3049, al. 2.
453. *Id.*, art. 3051, al. 2.
454. *Id.*, art. 3051, al. 1.
455. P.C.c.Q., précité, note 26, art. 3031 et 3032 ; F. BROCHU, *loc. cit.*, note 438, 80 et 81.

L'extinction automatique d'un droit non reporté[456] ou l'interprétation inexacte d'un droit au moment de la confection d'un rapport d'actualisation risquent, tous les deux, d'entraîner des poursuites contre le notaire à qui le mandat a été confié d'effectuer le report des droits concernant un lot. La Chambre des notaires avait suggéré, dans son mémoire sur la publicité des droits,

> que la responsabilité du notaire fasse l'objet d'une prescription absolue de dix ans ; deuxièmement, que le notaire ne puisse être recherché en responsabilité pour des problèmes reliés aux droits incertains ; troisièmement, que les contestations sur les droits incertains soient soumises obligatoirement à un tribunal d'arbitrage composé de membres de la profession[457].

De ces propositions, aucune n'a été retenue. Un fonds spécial d'indemnisation aurait également pu être créé à même une partie des revenus générés par l'inscription des actes aux bureaux de la publicité, mais ce ne fut pas le cas non plus. Comme il est exorbitant, voire impossible, d'imposer aux notaires une obligation de résultat en matière de report des droits, un tribunal d'arbitrage composé de membres de la profession aurait été l'idéal pour apprécier l'obligation de moyen en vertu de laquelle le notaire, chargé de rédiger un rapport d'actualisation, est tenu d'agir en bon professionnel[458].

Pour conclure cette première partie sur les instruments de la publicité des droits, rappelons, en substance, que, sous l'empire du nouveau *Code civil du Québec*, le cadastre et l'index des immeubles demeureront les outils de base pour la publication des droits réels immobiliers, malgré quelques changements. Allant plus loin que ce qui avait été prévu dans le programme de rénovation cadastrale, il est proposé, outre l'élimination des parties de lots, de créer une présomption en vertu de laquelle le cadastre aura préséance sur les mesures et la contenance mentionnées aux titres de propriété. De plus, le *Code civil du Québec* permettra dorénavant l'immatriculation de l'assiette de certaines modalités du droit de propriété. L'index des immeubles, pour sa part, deviendra un véritable livre foncier dans lequel seront enregistrés non plus des *documents* et les droits qu'ils matérialisent, mais directement des *droits*. Les réquisitions d'inscription

456. C.c.Q., art. 3046, al. 3.

457. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire portant sur le Projet de loi 125 — Code civil du Québec : livre neuvième de la publicité des droits*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, juillet 1991, p. 3.

458. P.-Y. MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire officier public*, t. I, Ottawa, Éditions de l'Université d'Ottawa, 1977, p. 28. Sur la qualification de l'obligation du notaire, voir : P.-Y. MARQUIS, « La nature de la responsabilité du notaire, officier public », *R.D.* — Pratique notariale I — Doctrine — Document 6, pp. 155-164, et F. AQUIN, « Réflexions sur la responsabilité civile du notaire », (1990) 2 *C.P. du N.* 395, 406-410.

auront pour mission de résumer les droits constatés dans les actes, de manière à faciliter l'inscription de ceux-ci au registre approprié. Pour plus de sécurité, l'exactitude du contenu de la majorité des réquisitions devra être attestée par un notaire ou un avocat. Parmi les instruments novateurs présentés dans le *Code civil du Québec* se trouve le registre central des droits personnels et réels mobiliers. Il se substituera à plusieurs index et permettra le repérage de droits pour lesquels aucun fichier n'avait été conçu jusqu'à maintenant. Un mécanisme de préinscription des droits incertains a également été instauré pour assurer une plus grande fiabilité aux registres fonciers et central. Enfin, la transition entre le système de publicité des documents et celui de la publicité des droits immobiliers sera assurée, en grande partie, par les rapports d'actualisation que devront préparer les notaires en vue du report des droits, de l'index des immeubles au registre foncier.

2. Les acteurs dans le système de publicité des droits

Pour assurer le bon fonctionnement de l'énorme machine de la publicité des droits dont nous avons décrit l'infrastructure, le *Code civil du Québec*, à l'instar des toutes premières lois ayant porté sur l'enregistrement, contient des dispositions relatives au rôle des principaux « acteurs » gravitant autour du système de publicité. Ces acteurs sont toutes les personnes qui requièrent l'inscription d'un droit, ainsi que les officiers de la publicité. Les fonctions et les obligations de chacun seront étudiées dans la deuxième partie (2.), et nous en profiterons pour établir des comparaisons entre le contenu du nouveau Code et celui du *Code civil du Bas Canada*.

2.1 Le requérant

Les usagers des bureaux d'enregistrement sont nombreux. Ils sont principalement notaires, avocats, arpenteurs-géomètres ou évaluateurs. Mais, toute autre personne qui désire consulter les documents qui y sont conservés, notamment à des fins généalogiques ou par simple curiosité, peut le faire. Nous nous intéresserons exclusivement à l'étude de la capacité (2.1.1) et des obligations (2.1.2) de ceux qui ont pour mandat de requérir l'inscription des droits.

2.1.1 La capacité de requérir l'inscription, la rectification ou la radiation d'un droit

L'une des caractéristiques de la publicité des droits est qu'elle constitue un fait juridique plutôt qu'un acte juridique[459]. Cette distinction est

459. R. Comtois, « La responsabilité civile du registrateur », (1973-74) 76 *R. du N.* 246, 248.

essentielle en raison de ses conséquences sur la capacité de requérir l'inscription d'un droit : les faits juridiques découlent de la loi seule, indépendamment de toute intervention de la volonté humaine, et peuvent donc lier des mineurs ou des personnes protégées, tandis que les actes juridiques résultent, en plus de la loi, de l'intention et du consentement des parties[460]. C'est pour cette raison que l'article 2935 C.c.Q. reprend le texte de l'article 2087 C.c.B.C., ajoutant que les mineurs et les personnes placées sous un régime de protection pourront requérir la publication d'un droit non seulement à titre personnel mais aussi pour autrui. Il sera également possible pour toute personne intéressée de procéder au renouvellement de la publicité d'un droit[461] ou de s'adresser au tribunal pour, en cas d'erreur, faire rectifier ou radier une inscription[462]. Reprenant la suggestion contenue au rapport de l'ORCC[463], le législateur établit clairement le caractère fondamental de la faculté de chacun de publier un droit soumis ou admis à la publicité, toute renonciation, restriction ou clause pénale à l'effet contraire étant nulle de nullité absolue[464].

Le seul fait d'être capable de publier un droit n'est pas nécessairement suffisant pour pouvoir en requérir l'inscription au registre foncier. Si le requérant était partie à l'acte, il faudra que son habileté à comparaître et à signer l'acte contenant le droit devant être publié ait été attestée, et que cette attestation apparaisse à la face même de la réquisition. Le notaire, bien que ce soit souvent lui qui se présente au bureau de la publicité pour déposer des documents à la place de ses clients, n'est pas, à proprement parler, un « requérant » au sens où nous l'entendons, puisqu'il ne comparaît ni aux actes ni aux réquisitions d'inscription qu'il reçoit.

2.1.2 L'obligation de voir à l'inscription

Au Québec, l'enregistrement n'a pas pour effet d'ajouter quoi que ce soit aux conventions signées par les parties, si ce n'est de permettre qu'elles deviennent opposables aux tiers[465]. En raison de la facilité pour tous de comprendre les enjeux de l'inopposabilité de leurs droits causée par

460. *Id.*, 248-250.
461. C.c.Q., art. 2937. Les articles 2942 et 2953 C.c.Q. ainsi que les articles 157 et 162 L.A.R.C.C., précitée, note 27, concernent plus particulièrement le renouvellement des droits.
462. C.c.Q., art. 2965.
463. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, art. 5 (livre VIII).
464. C.c.Q., art. 2936.
465. W. de M. MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs and Co., 1932, p. 485 ; P.-B. MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 9, Montréal, Wilson & Lafleur, 1916, pp. 190 et 191 ; J. MARTINEAU, *loc. cit.*, note 50, 49-51 ; L. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 53, 248 et 249.

l'absence de publicité, il n'a jamais été nécessaire de rendre obligatoire l'enregistrement des actes. La finalité des hypothèques du Code civil, à titre d'exemple, étant de permettre à un créancier d'être préféré par rapport aux autres et d'exercer un droit de suite[466], il faut inévitablement, peu importe que la loi y oblige ou non, enregistrer ces actes pour qu'ils puissent produire l'effet escompté. L'intérêt de se prévaloir des techniques d'enregistrement afin que les droits puissent acquérir leur plein effet à l'égard des tiers peut être démontré non seulement pour les hypothèques, mais pour tous les droits réels.

Les articles 2962 à 2965 C.c.Q. mettent en relief la nécessité de voir à l'inscription des droits en tissant la toile de fond des règles visant à protéger les tiers de bonne foi qui se sont fiés aux inscriptions contenues aux différents registres. Ces articles, qui en reprennent d'autres faisant partie du Code civil depuis la codification[467], ne concernent aucunement les parties à un acte, puisque entre ces dernières le consensualisme prévaut sur les règles accessoires de la publicité qui ne cherchent qu'à diffuser l'existence d'un droit et non à le créer[468]. Une exception concerne toutefois les déclarations de copropriété et de coemphytéose, lesquelles ne deviennent opposables à ceux qui les ont signées qu'à compter de leur inscription au livre foncier[469]. Cette particularité s'explique par le fait que la copropriété est véritablement créée par la publication de la déclaration qui opère la division de l'immeuble en fractions[470]. C'est l'un des rares cas où la publicité d'un droit a un effet créateur de droit. À l'opposé, l'inscription d'un droit aux registres crée, à l'encontre de ceux qui transigent sur le même bien, une présomption irréfragable de connaissance de l'existence de ce droit. Cette présomption, que l'on retrouve à l'article 2943 C.c.Q., n'a pas effet qu'à l'égard de ceux qui consultent les registres ; elle vise aussi tous ceux qui veulent acquérir des droits sur le bien, qu'ils soient eux-mêmes désireux ou non de publier leurs droits. Les articles 1723 et 1725 C.c.Q. constituent des applications de cette présomption, le vendeur n'étant pas

466. C.c.B.C., art. 2016. Les privilèges (art. 1983) avaient la même finalité ; C.c.Q., art. 2644. Aucun droit de suite ne sera rattaché aux créances prioritaires énumérées à l'article 2651 C.c.Q.

467. C.c.B.C., art. 2085 et 2086.

468. C.c.Q., art. 2941, al. 2. Cet article reprend textuellement l'article 88 (livre VIII) proposé par l'OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29. Voir également C.c.Q., art. 1434, 1440 et 1455.

469. C.c.Q., art. 1062 et 1196.

470. *Id.*, art. 1038 ; C.c.B.C., art. 441b ; R. COMTOIS, « Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois », *R.D.* — Biens — Doctrine — Document 2, par. 45-47 ; S. BINETTE, « Déclaration de copropriété annotée », *R.D.* — Biens — Formulaire — Document 1, note 8.

tenu de dénoncer, à son acquéreur, les droits qui font l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.

Source ou résultat de la règle qui prévoit que les personnes mineures ou placées sous un régime de protection peuvent elles-mêmes requérir l'inscription d'un droit[471], le législateur permet aux tiers de bonne foi d'opposer à quiconque le défaut de publicité. Une certaine sécurité est ainsi conférée aux registres, à l'avantage de la collectivité. Pour éviter que cette sécurité ne soit atteinte aux dépens de l'intérêt des mineurs et des personnes protégées, une échappatoire avait été aménagée dans le *Code civil du Bas Canada* à leur intention. Comme le constatait Marler, « they have their recourse against those who neglected to effect such registration, viz., their [...] tutors and curators. These, whose duty it is to attend to such registration, cannot avail themselves of the absence of it[472]. » Les articles sur lesquels se fondait l'opinion de Marler et qui ont été expliqués plus en détail dans le recueil du professeur Frenette[473] n'ont pas été repris dans le nouveau Code ; nulle part il n'y est fait mention que la publication d'un droit est un acte de simple ou de pleine administration. Il devient donc moins certain que ceux à qui a été confiée l'administration des biens d'autrui[474] conserveront, dans le futur, la responsabilité de veiller à la publication des droits composant le patrimoine dont ils ont la charge, et que, par conséquent, des recours en dommages pourront être exercés contre eux si un préjudice résulte de l'oubli de publier un droit. Les articles créant l'obligation, pour les tuteurs et les curateurs, de fournir une sûreté ne précisent même plus, par exemple, que cette dernière doit être publiée[475]. Seules quelques dispositions se rapportant au mandat, notamment

471. C.c.Q., art. 2935 ; R. COMTOIS, *loc. cit.*, note 225, 117 et 118.
472. W. de M. MARLER, *op. cit.*, note 465, p. 542.
473. F. FRENETTE, *op. cit.*, note 244, p. 5 : « Par exception au principe du libre choix en la matière, il peut être affirmé que toute personne chargée d'administrer les biens d'autrui doit, en raison de son obligation d'agir en bon père de famille, veiller à l'enregistrement des droits existant en faveur de celui pour qui elle agit. Aucun texte ne prescrit cette exception dans sa généralité. Pour le motif ci-dessus mentionné, il serait toutefois difficile de ne point la déduire par interprétation extensive des articles 810, 942 et 981 C.c. lorsqu'ils traitent de la responsabilité de l'administrateur du bien d'autrui dans le cas de donation, de substitution et de prohibition d'aliéner. »
474. Le titre septième (art. 1299-1370 C.c.Q.), intitulé « De l'administration du bien d'autrui », s'applique aux personnes suivantes : le tuteur à l'absent (art. 87), le tuteur au mineur (art. 208 et 209), le tuteur et le curateur au majeur (art. 282, 286, 262 et 266 ; *Loi sur le curateur public*, L.R.Q., c. C-81, art. 30, 20 et 200), le liquidateur de personne morale (art. 360), le liquidateur de succession (art. 802), le gérant (art. 1484), le gérant d'une indivision (art. 1029), le gérant d'une copropriété divise (art. 1085), le fiduciaire (art. 1278), le séquestre (art. 2308), le créancier qui exerce une prise de possession (art. 2773).
475. C.c.Q., art. 209, 236, 242 et suiv., 266. Comparer avec C.c.B.C., art. 2117.

les articles 2136 et 2137 C.c.Q., peuvent sembler, par extension, confier au mandataire le devoir de tenir compte des règles de la publicité. L'article 2137 C.c.Q. n'est pas nouveau puisqu'il correspond à l'article 1705 C.c.B.C.

L'article 2137 C.c.Q., qui dispose que n'ont pas besoin d'être mentionnés expressément les pouvoirs donnés, par mandat, à des professionnels chargés d'accomplir un acte lié à leur fonction, nous amène à nous poser la question suivante : les notaires ont-ils le devoir de procéder à la publicité des actes ? Pour y répondre, il faut d'abord faire une distinction entre les cas où le notaire exerce sa fonction d'officier public ou de conseiller juridique, et ceux où il agit simplement à titre de mandataire[476]. L'obligation d'enregistrer un acte pour un client ne relève pas du rôle d'officier public du notaire et ne fait pas partie des services professionnels offerts par le notaire-conseiller juridique, mais découle plutôt, lorsqu'elle existe, de l'application des règles sur le mandat. Le texte de Me Claude Fabien portant sur ces règles particulières traduit bien la difficulté d'appréciation des devoirs du notaire lorsqu'il est question, par exemple, de l'obligation de voir à la publication des actes[477]. Plusieurs arrêts sont venus dire que le notaire, à moins de s'être chargé expressément ou implicitement de cette tâche, n'était pas tenu d'enregistrer les actes[478]. Le *Code civil du Bas Canada*, pour sa part, oblige le notaire à procéder à la publication de deux sortes d'actes seulement : les quittances[479] ainsi que les tutelles et les curatelles des mineurs et interdits pour lesquels il a dressé un inventaire des biens[480]. Les articles créant ces obligations n'ont pas été repris dans le *Code civil du Québec*, mais l'obligation du créancier de faire inscrire la quittance, sur réception d'une somme suffisante pour acquitter les frais, a été conservée[481]. Nous croyons, pour conclure sur les obligations du notaire relatives à la publication des droits, qu'il est et sera toujours de bonne pratique de prendre le temps de donner aux clients toute l'information pertinente sur la procédure concernant la publicité. Les notaires pourraient même exiger qu'on leur confie un mandat exprès, de manière à

476. C. FABIEN, « Les règles du mandat », *R.D.* — Mandat — Doctrine — Document 1, par. 48 ; P.-Y. MARQUIS, « La nature de la responsabilité civile du notaire officier public », *loc. cit.*, note 458, par. 199.
477. C. FABIEN, *loc. cit.*, note 476.
478. Pour une synthèse, voir P. CIOTOLA et R. COMTOIS, « La responsabilité notariale », *R.D.* — Pratique notariale I — Doctrine — Document 2, par. 26-33.
479. C.c.B.C., art. 2148.
480. *Id.*, art. 2119.
481. C.c.Q., art. 3065. Comparer avec C.c.B.C., art. 2148, al. 3 et 4.

éviter les ambiguïtés sur l'existence ou non d'un mandat professionnel ainsi que sur la valeur de l'usage comme source d'obligation implicite[482].

En dépit du fait que la publicité ne soit pas obligatoire, le défaut d'y avoir recours peut causer des effets « particuliers », autres que celui de rendre les droits inopposables, comme en font foi les quelques exemples qui suivent. Tirés du nouveau Code civil, ils illustrent également, une fois de plus, la relativité du soi-disant principe de la liberté de publier :

— les administrateurs d'une copropriété peuvent être tenus responsables des actes du syndicat des copropriétaires en l'absence de présentation d'un avis de dissolution (art. 358, al. 2) ;

— les époux sont réputés avoir accepté le partage de la valeur du patrimoine familial à défaut d'inscription de la renonciation dans l'année suivant l'ouverture du droit au partage (art. 423, al. 3) ;

— les époux sont réputés avoir accepté le partage des acquêts à défaut d'inscription de la renonciation dans un délai de un an à compter du jour de la dissolution du mariage (art. 468) ; quant aux héritiers d'un époux décédé, ils sont réputés avoir accepté si aucune inscription n'a été faite dans l'année suivant le décès (art. 474) ; ces dispositions s'appliquent à la dissolution d'un régime matrimonial communautaire (art. 492) ;

— la déclaration de copropriété non inscrite dans un délai de 30 jours suivant la date à partir de laquelle elle peut l'être[483] entraîne la résolution de la vente des « fractions[484] » (art. 1792) ;

— l'État est tenu de dénoncer le montant de sa créance prioritaire, sous peine de dommages-intérêts (art. 2639, al. 2) ;

— les hypothèques mobilières grevant des biens corporels représentés par un connaissement ou grevant des créances doivent, pour subsister, être publiées dans un délai de 10 jours après leur constitution (art. 2691) ;

---

482. P.-Y. MARQUIS, « La nature de la responsabilité civile du notaire officier public », *loc. cit.*, note 458, par. 239-248 ; F. AQUIN, *loc. cit.*, note 458, 428 : « Les écrits obtenus des clients pour préciser les obligations du notaire n'ont pas comme principal but de prévenir les poursuites éventuelles. Bien qu'ils aient certes cet effet, ces écrits constituent primordialement le témoignage que la communication entre le notaire et son client a été franche, directe et créatrice. »

483. C.c.Q., art. 3030, al. 2 et 3041 ; la déclaration de copropriété ne peut être inscrite avant qu'aient été immatriculées les parties privatives et communes, ce qui implique que le gros œuvre de la bâtisse soit terminé.

484. En fait, ce n'est pas la vente d'une « fraction » de copropriété mais celle d'un bien en indivision qui sera résolue, puisque la copropriété est créée par la publication de la déclaration de copropriété. Avant cette publication, ce sont les règles de l'indivision qui régissent l'immeuble, contrairement à ce que peut laisser croire l'article 1792 C.c.Q.

— les hypothèques légales de l'État ne sont acquises que par leur inscription sur le registre approprié (art. 2725, al. 2) ;

— les hypothèques légales des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble doivent être inscrites dans un délai de 30 jours suivant la fin des travaux pour être conservées (art. 2727, al. 2) ;

— le créancier, s'il a reçu de son débiteur une somme suffisante pour acquitter les frais d'inscription, est tenu de faire inscrire la quittance à laquelle il a consenti, sous peine de dommages (art. 3065, al. 2).

Notons, enfin, qu'un autre indice de la quasi-obligation qui sera dorénavant faite de publier les droits se retrouve dans la nouvelle règle de l'article 3013 C.c.Q., inspirée du droit français[485], qui impose la publication préalable du titre du constituant ou du précédent titulaire du droit que l'on souhaite inscrire. Les juristes devraient dévoiler l'existence et les conséquences de cette disposition à leurs clients au moment de la signature d'un acte admis ou soumis à la publicité. Nous reviendrons plus en détail sur cette règle dans la sous-section 2.2 consacrée au rôle de l'officier de la publicité.

2.2 L'officier de la publicité

La fonction de registrateur, personne responsable de l'enregistrement et de la radiation des actes, existe depuis la création des premiers bureaux d'enregistrement. Cette charge est essentielle au bon fonctionnement du système de publicité des droits, le registrateur en étant, avec les requérants, l'un des principaux acteurs. Qualifié d'archaïque[486] et de douteux[487], le mot « registrateur » a été remplacé par l'expression « officier de la publicité » dans le *Code civil du Québec*[488]. Ce changement de nom n'a-t-il été fait que dans un but esthétique ? L'officier de la publicité est-il un officier public à qui des pouvoirs nouveaux auraient été confiés ? L'étude des devoirs dont il a la charge, tant en matière d'inscription que de radiation et de diffusion des droits, nous permettra d'amorcer une réflexion en vue de répondre à ces questions.

---

485. G. MARTY, P. RAYNAUD et P. JESTAZ, *op. cit.*, note 120, p. 476 et suiv. ; M. DAGOT, *op. cit.*, note 177, p. 41 ; P. SIMLER et P. DELEBECQUE, *Droit civil : les sûretés, la publicité foncière*, coll. « Précis Dalloz », Paris, Dalloz, 1989, p. 620.

486. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 106, à sa note 1.

487. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, vol. II, t. 2, pp. 942 et 969, à la note 6.

488. L'ORCC proposait l'expression « conservateur des registres », inspirée du « conservateur des hypothèques » français, alors que l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, maintenait l'emploi du mot « registrateur ».

2.2.1 Le rôle de l'officier en matière d'inscription des droits

Les réquisitions d'inscription seront présentées à l'officier de la publicité, intermédiaire entre les personnes qui requièrent la publicité des droits et ceux qui consultent les registres. Nous examinerons les différentes étapes que devra suivre l'officier entre le moment où il reçoit les réquisitions et celui où il inscrit aux registres les droits qui y sont dénoncés.

2.2.1.1 La réception et la vérification des documents

Les devoirs et les fonctions de l'officier de la publicité ont été regroupés dans une quinzaine d'articles formant le chapitre troisième du titre consacré aux modalités de la publicité. L'article 3007, le premier de ce chapitre, indique que, au moment de la présentation d'une réquisition d'inscription, les requérants se verront remettre, par l'officier de la publicité, copie d'un bordereau dont l'original servira à remplacer l'actuel livre de présentation[489]. Outre certaines mentions nécessaires à son rattachement à la réquisition d'inscription correspondante, le bordereau indiquera la date, l'heure et la minute où la réquisition a été reçue par l'officier, ce qui est fondamental pour pouvoir déterminer la priorité d'inscription et le rang des droits inscrits[490]. C'est ensuite dans l'ordre de remise des bordereaux aux requérants que l'officier examinera, de manière sommaire, les documents. L'article 3012 codifie les règles de pratique actuellement appliquées dans les bureaux d'enregistrement lorsque des demandes différentes sont reçues, ensemble, par courrier ou en dehors des heures habituelles d'ouverture ; la présentation est présumée faite au même moment pour tous les envois présentés par le même porteur ou livrés par le même courrier, ou au moment de la reprise du service pour les demandes acheminées alors que le bureau était fermé. Il en sera de même pour les documents dont le législateur réserve la possibilité qu'ils puissent être présentés en bloc, par un bordereau de transmission unique, au moyen d'un système d'échange de données informatisées[491].

La loi, la doctrine et la jurisprudence sont, en droit positif, assez peu explicites quant au pouvoir des registrateurs d'accepter ou de refuser les actes qui sont portés devant eux pour enregistrement[492]. Il est généralement admis, cependant, qu'à l'exception du domaine de la radiation où ils peuvent apprécier la valeur des actes, les registrateurs doivent se limiter à

489. C.c.B.C., art. 2161 (3) ; Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3363 ; *supra*, note 33.
490. C.c.Q., art. 2945.
491. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 71, CI-751 et 752.
492. D.-C. LAMONTAGNE, « Questions d'enregistrement », (1981-82) 84 *R. du N.* 407, 438.

vérifier deux choses : d'abord, que le droit constaté dans un acte est susceptible d'enregistrement et, ensuite, que l'acte respecte le formalisme imposé par le Code civil et certaines lois spéciales[493]. Les registrateurs peuvent donc refuser le dépôt d'un acte concernant un immeuble situé dans une autre division d'enregistrement que la leur, ou qui constate des droits personnels ou de simples prétentions et promesses, ces actes n'étant pas admissibles à l'enregistrement. Le *Règlement sur la forme et la conservation des documents soumis à l'enregistrement*[494], la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*[495], la *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*[496], la *Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières*[497] et la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents*[498] contiennent, par ailleurs, des restrictions à la publication des actes. Les registrateurs doivent voir à leur application. Pour l'instant, rien ne permet de croire que ces restrictions, ou d'autres semblables, disparaîtront. L'abolition progressive des désignations de parties de lots par tenants et aboutissants, pour sa part, fera tomber dans l'oubli la récente controverse relative au pouvoir du registrateur de statuer sur la suffisance de telles désignations en matière de ventes et d'hypothèques[499].

---

493. *Id.*, 409 ; J.-F. DELAGE *et al.*, *loc. cit.*, note 281, par. 75-83 ; J.A. TRUDEL, « Gouvernement et registrateurs », (1921-22) 24 *R. du N.* 105, 107 ; R. CHALIFOUR, « Quarante minutes chez le registrateur », (1937-38) 40 *R. du N.* 289, 302 ; R. COMTOIS, « Problems of Registration — Matrimonial Status — Rectification of Title », (1961-62) 64 *R. du N.* 449, 451 ; H. TURGEON, « Jurisprudence », (1932-33) 35 *R. du N.* 287, 292-294 ; C. CHAREST, « De quelques commentaires sur « Le registrateur québécois » et « La description légale d'un emplacement » », (1981-82) 84 *R. du N.* 569, 570 ; C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 267 ; *contra* : A. CHÉNIER, « Le registrateur est-il juge en son domaine ? », (1963-64) 66 *R. du N.* 202, 205 et suiv.
494. *Règlement sur la forme et la conservation des documents soumis à l'enregistrement*, précité, note 274.
495. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 22, art. 18 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Jurisprudence : rénovation cadastrale — Acte d'aliénation entre vifs reçu pendant la période d'interdiction — Nullité ? », (1988-89) 91 *R. du N.* 553, 558.
496. *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*, précitée, note 280, art. 10.
497. *Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières*, précitée, note 280, art. 9.
498. *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents*, précitée, note 280, art. 24.
499. Plusieurs textes ont été publiés sur ce sujet, dans la *Revue du notariat*, au début des années 1980 : A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 51, 562 ; C. MICHAUD, « Un lecteur nous écrit », (1981-82) 83 *R. du N.* 99 ; C. ARCHAMBAULT, « Réponse des registrateurs à Me Camille Michaud », (1981-82) 84 *R. du N.* 348 ; C. CHAREST, *loc. cit.*, note 493, 569 ; Y. DESJARDINS, « L'article 2168 du Code civil ou l'art de faire parler les textes », (1981-82) 84 *R. du N.* 178 ; D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 492, 414 ; Y. DESJARDINS, *loc. cit.*, note 124, 190 ; Y. DESJARDINS, « Jurisprudence : l'hypothèque et la désignation des immeubles », (1989-90) 92 *R. du N.* 249.

Pour analyser et comprendre les pouvoirs de l'officier de la publicité, il est nécessaire d'apprécier la perspective dans laquelle ils s'insèrent. L'objectif principal de la réforme du droit de la publicité, non sans rapport avec le rôle du registrateur, est demeuré le même depuis le Projet de l'ORCC et concerne la fiabilité des registres[500]. Le système québécois de publicité des droits n'apporte actuellement, par opposition à certaines législations étrangères, aucune certitude relative à l'existence des droits[501]. Pour remédier à cet état de fait, une double présomption a été créée dans l'article 2944 C.c.Q. D'abord, un droit réel ou personnel inscrit au registre approprié sera présumé *existant* pendant les dix premières années de son inscription. Il s'agit d'une présomption simple qu'il sera possible de repousser par une preuve contraire[502]. Tant qu'il n'aura pas été publié, un droit sera, en conséquence, présumé inexistant à l'égard des tiers. Ainsi, les droits réels immobiliers d'un tiers de bonne foi qui s'est fié, lorsqu'il les a obtenus, aux inscriptions apparaissant au registre foncier seront maintenus et considérés comme « acquis » s'ils ont été publiés les premiers[503]. De même, la radiation postérieure de l'inscription d'une radiation faite sans droit ou à la suite d'une erreur ne pourra pas porter atteinte aux droits publiés antérieurement par un tiers de bonne foi ayant consulté les registres[504]. Il serait, en effet, dangereux pour la sécurité des transactions de permettre que la « résurrection » de droits radiés puisse porter atteinte aux droits acquis entre-temps. Le législateur préfère donc le tiers de bonne foi au propriétaire ou au créancier véritable, solution contraire à celle qui, *a priori*, avait été retenue par l'ORCC[505]. Au-delà de l'expiration du délai de dix ans prévu par le nouveau Code et calculé à compter de la publication, les droits de propriété seront présumés *exacts* s'ils n'ont pas été contestés, cette dernière présomption étant, elle, irréfragable[506].

La solution de la double présomption, trouvée par le législateur québécois pour assurer la fiabilité des registres, est intéressante. Elle se distingue de celle qui a été retenue par le système Torrens, qui déborde

---

500. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, vol. II, t. 2, p. 942 ; A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 35.
501. R. COMTOIS, « Prescription trentenaire acquisitive — Requête — Enregistrement », (1958-59) 61 *R. du N.* 505, 507 ; H. TURGEON, « Jurisprudence : effet d'une quittance fausse ou nulle », (1932-33) 35 *R. du N.* 130, 139.
502. C.c.Q., art. 2847.
503. *Id.*, art. 2962.
504. *Id.*, art. 3075.
505. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, art. 92 (livre VIII) et vol. II, t. 2, p. 965.
506. C.c.Q., art. 2944, al. 2 et 2847. Les démembrements du droit de propriété ne peuvent bénéficier de la présomption absolue.

largement les frontières de l'Australie où il a été créé vers 1857, en vertu duquel l'État certifie les titres et leur confère une validité absolue dès leur inscription[507]. Au Canada anglais par exemple, la Saskatchewan, l'Alberta, la Colombie-Britannique, les Territoires du Nord-Ouest et le Territoire du Yukon utilisent un *land title system*, ou « régime d'enregistrement des titres », d'inspiration Torrens. Au Manitoba, en Ontario et, depuis 1983, au Nouveau-Brunswick, on assiste à la coexistence d'un *registry system*, ou « régime d'enregistrement des actes » qui ressemble beaucoup au système actuellement en vigueur au Québec, avec le système Torrens, ce dernier ayant été implanté plus tard pour des raisons pratiques. Quant aux autres provinces maritimes, elles semblent en voie de suivre l'exemple du Nouveau-Brunswick et de faire le saut vers l'adoption d'un régime de publicité du type Torrens[508]. La situation en Ontario est particulièrement intéressante car le régime ontarien d'enregistrement des actes, antérieur à celui du Québec puisqu'il date de 1795, a été déclassé, en 1885, par le système Torrens pour le vaste territoire situé au nord de la province[509]. Les pouvoirs dévolus au *master of titles*, en Ontario et partout où le système

507. V. DI CASTRI, *Registration of Title to Land*, Toronto, Carswell, 1987, pp. 1-12-1-16 ; ANONYME, « L'acte Torrens », (1899-1900) 2 *R. du N.* 119 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 128.

508. R.T.J. STEIN, « Implementation of Enacted Title by Registration Legislation in the Maritimes », (1987) 10 *Dalhousie L.J.* 3, 125-139 ; R.T.J. STEIN, « Some Aspects of Title by Registration in the Maritime Provinces of Canada », (1976) 2 *Dalhousie L.J.* 633. Pour l'ensemble des législations, voir J.E. ROACH, *Les hypothèques immobilières en common law*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1991, p. 9 ; W.B. RAYNER et R.H. MCLAREN, *Falconbridge on Mortgages*, 4e éd., Agincourt (Ontario), Canada Law Book, 1977, pp. 198-201 ; S. SMITH, « Registration of Titles in Ontario and the Prairie Provinces », (1965) 30 *Sask. B. Rev.* 275, cité dans B.J. REITER et R.C.B. RISK, *Real Estate Law*, Toronto, Edmond-Montgomery, 1979, p. 481. La nécessité d'améliorer et d'harmoniser les différentes lois sur l'enregistrement a récemment conduit des représentants de chacune des provinces de common law et des deux territoires canadiens à produire ensemble un rapport contenant un projet de loi-cadre commun : JOINT LAND TITLES COMMITTEE, *Renovating the Foundations : Proposals for a Model Land Recording and Registration Act for the Provinces and Territories of Canada*, Edmonton, Alberta Law Reform Institute, 1990. Aux États-Unis, l'assurance titre offerte par des compagnies privées permet de « guérir » les maux causés par les problèmes de titres, à défaut de système efficace pour les prévenir : E.H. RABIN, *Fundamentals of Modern Real Property Law*, « University Casebook Series », New York, The Foundation Press, 1974, pp. 1012-1014 ; B.C. SHICK et I.H. PLOTKIN, *Torrens in the United States*, Lexington, Lexington Books, 1978, pp. 56 et 57 ; D. BARLOW BURKE JR., *American Conveyancing Patterns*, Lexington, Lexington Books, 1978, pp. 108 et 111-113.

509. D.H.L. LAMONT, « Description of the Two Land Systems », dans D.H.L. LAMONT (dir.), *Lectures on Real Estate Conveyancing*, édition provisoire, Toronto, The Law Society of Upper Canada (Osgoode Hall), 1973, p. 4 ; W.B. RAYNER et R.H. MCLAREN, *op. cit.*, note 508, pp. 201-203 ; B.J. REITER et R.C.B. RISK, *op. cit.*, note 508, pp. 403-407 et 481.

Torrens est appliqué, sont importants puisque « c'est le registre qui détermine la situation du titre ou de la charge[510] ». Cela ne va pas sans occasionner des inconvénients, surtout à cause des délais que doivent supporter les utilisateurs[511].

Si les propositions du législateur québécois[512] vont à contre-courant des réformes faites partout ailleurs au Canada dans le domaine de la publicité foncière, on peut toutefois trouver des similitudes avec, notamment, le système en vigueur en Suisse et celui des trois départements français d'Alsace et de Moselle[513]. Le *Code civil suisse* établit que l'inscription d'un droit en fait présumer l'existence[514]. Il s'agit d'une présomption relative[515] destinée à protéger les tiers acquéreurs de bonne foi[516]. En Suisse, le conservateur des registres dispose d'un certain pouvoir de contrôle tant sur la forme que sur le fond des actes[517]. L'inscription a surtout un effet constitutif, c'est-à-dire qu'elle fait véritablement naître les droits, quoiqu'elle puisse avoir aussi un effet purement déclaratif, comme c'est le cas au Québec[518]. Quant au droit de la publicité alsacien-mosellan, il constitue un compromis entre la structure allemande, dont il conserve le principe du livre foncier tenu par un juge, et les effets du droit français, dans lequel la publicité ne fait que créer une présomption d'existence des droits et les rend opposables aux tiers sans leur donner naissance[519].

---

510. J.E. ROACH, *op. cit.*, note 508, p. 357 ; D. MCLAURIN LAMONT, « Land Registration Systems », dans CANADIAN COUNCIL OF LAND SURVEYORS et THE CANADIAN INSTITUTE OF SURVEYING AND MAPPING (dir.), *Survey Law in Canada*, Toronto, Carswell, 1989, p. 63, aux pages 74-77 ; V. DI CASTRI, *op. cit.*, note 507, pp. 5-87-5-93.
511. D.J. DONAHUE, « Land Titles System », dans D.H.L. LAMONT (dir.), *op. cit.*, note 509, p. 111.
512. C.c.Q., art. 2944 (création d'une double présomption).
513. Pour des raisons historiques, les deux départements d'Alsace (Haut-Rhin et Bas-Rhin) et celui de Moselle ont adopté, en 1924, des règles de droit civil inspirées à la fois du droit allemand et du droit français : F. LOTZ, *Droit civil alsacien-lorrain*, coll. « Pratique notariale », Paris, Litec, 1977.
514. *Code civil suisse*, art. 937 : « S'il s'agit d'immeubles immatriculés au registre foncier, la présomption du droit et les actions possessoires n'appartiennent qu'à la personne inscrite. Celle qui a la maîtrise effective de l'immeuble peut toutefois actionner pour cause d'usurpation ou de trouble. »
515. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, p. 493 ; P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, note 88, p. 241.
516. *Code civil suisse*, art. 973 : « Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du registre foncier, est maintenu dans son acquisition. » La similitude de cet article avec l'article 2962 C.c.Q. est frappante.
517. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, pp. 399-403.
518. P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, note 88, p. 243.
519. P. SIMLER et P. DELEBECQUE, *op. cit.*, note 485, pp. 574 et 575 ; M. DAGOT, *op. cit.*, note 177, pp. 22 et 23 ; P. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, coll. « Droit fondamental », Paris, PUF, 1988, p. 391 ; F. LOTZ, « Publicité foncière : particularité du régime foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle », *Juris-Classeur Alsace-Moselle*, Paris, Éditions Techniques, fasc. 435, p. 2.

Les présomptions de l'article 2944 C.c.Q. auront un effet positif sur la fiabilité des registres. Le délai de dix ans au-delà duquel les droits inscrits ne pourront plus être contestés constitue un pas en avant, compte tenu des vérifications qui seront faites pour clarifier les titres à l'occasion de la rédaction du rapport d'actualisation[520] et au moment de la réception des réquisitions d'inscription par l'officier de la publicité chargé d'inscrire les droits[521]. Concrètement, plusieurs vérifications devront être faites par l'officier de la publicité à qui une réquisition d'inscription sera remise. Il faudra, tout d'abord, qu'il s'assure que la réquisition répond aux normes prescrites relativement à la forme[522]. Par exemple, sommaire et avis ne seront pas interchangeables, et les actes au long ne devront pas contenir d'information superflue[523]. L'officier devra également vérifier que la réquisition contient les mentions prescrites et est accompagnée, lorsque c'est nécessaire[524], de documents complémentaires. En ce qui concerne les inscriptions au registre des droits personnels et réels mobiliers, l'utilisation d'avis normalisés facilitera autant le travail de l'officier que celui du requérant, puisque seront mis en évidence les renseignements qu'il est expressément requis par la loi de fournir. Dans tous les cas, l'officier ne contrôlera ni l'identité et la capacité des parties[525], ni le fond des réquisitions. Les réquisitions seront, en effet, présumées exactes lorsqu'elles prendront la forme de sommaires et d'actes au long dûment attestés[526]. Quant aux avis, leur brièveté empêchera toute analyse du fond des documents sur lesquels ils s'appuient. Ce n'est donc pas l'officier qui certifiera les titres de propriété, contrairement à son homologue allemand, suisse ou alsacien-mosellan. Dans l'exercice du contrôle de la recevabilité des réquisitions décrit à l'article 3008 C.c.Q., l'officier qui découvre des inexactitudes ou des irrégularités rendant la réquisition irrecevable devra informer les requérants des motifs du refus d'inscription[527]. Aucun mécanisme d'inscription provisoire n'est prévu pour compenser pendant la période de temps nécessaire à la réalisation des corrections[528].

---

520. C.c.Q., art. 3046-3049.
521. *Id.*, art. 3013.
522. *Id.*, art. 3008.
523. *Id.*, art. 2982 et suiv.
524. *Id.*, art. 2730, 2757, 2985, 2986, al. 2.
525. *Id.*, art. 3009, al. 3.
526. *Id.*, art. 3009.
527. *Id.*, art. 3010.
528. Les articles 3364 et 3365 de l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, qui instauraient un tel mécanisme, n'étaient pas clairs et furent critiqués : BARREAU DU QUÉBEC, *Mémoire de la Sous-commission du Barreau du Québec sur le droit des sûretés concernant l'Avant-projet de loi sur la loi portant réforme au Code civil du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Montréal, Service de la recherche et de la législation, 1987, pp. 145 et 146 ; ASSOCIATION DES BANQUIERS CANADIENS, *op. cit.*, note 445, p. 95.

2.2.1.2 Les inscriptions et les rectifications

L'étape ultime à laquelle aboutiront la réception et la vérification des réquisitions par l'officier de la publicité est celle de l'inscription des droits au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers[529]. La nécessité d'accroître la fiabilité des registres a conduit le législateur à définir la publicité des droits en tenant compte de leur inscription plutôt que de leur présentation au bureau de la publicité. Il faut préciser, en effet, que le libellé de l'article 2134 C.c.B.C. jusqu'en 1948 et, par après, des articles 2132 et 2133 C.c.B.C., a longtemps fait dire aux auteurs que l'enregistrement consistait simplement en la production des documents au bureau d'enregistrement pour transcription ou dépôt[530]. Cette doctrine a été tempérée, depuis quelques années, par plusieurs décisions des tribunaux du Québec qui en sont venus à conclure que l'enregistrement n'est complet qu'une fois effectuée l'inscription des actes à l'index des immeubles[531]. Il ne fait pas de doute que, en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, l'inscription des droits fera véritablement foi de tout[532] : c'est à partir de leur inscription aux registres qu'ils seront, à l'égard des tiers, réputés connus et existants. Le retard indu de l'officier de la publicité à inscrire un droit, comme d'ailleurs l'inscription d'un droit sur une mauvaise fiche, pourrait certainement donner ouverture à une action en responsabilité, advenant qu'il en résulte des dommages pour le requérant. En effet, l'article 3021 (2) indique que les officiers sont tenus de faire les inscriptions sur les registres de manière à assurer l'intégrité de l'information.

Actuellement, l'article 2098, al. 7 C.c.B.C. permet à quiconque d'enregistrer un droit réel sur un immeuble, même en l'absence de publication préalable du titre antérieur. Des pénalités sont, bien entendu, imposées à ceux qui négligent ainsi de publier leur titre : l'effet de l'enregistrement[533] du droit réel qu'ils ont consenti est suspendu dans le temps, de telle sorte qu'il ne peut commencer à profiter à ceux qui l'ont enregistré qu'après la date de publication du titre sur lequel se fonde le droit[534]. Inspi-

529. C.c.Q., art. 3007, al. 2.
530. G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 177, 261 ; Y. DESJARDINS, « Jurisprudence : l'index des immeubles est-il fiable ? », (1983-84) 86 *R. du N.* 55, 57.
531. Notamment les arrêts *Guibord* c. *Irving Realties Inc.*, [1971] C.A. 144, *Grégoire Lumberland Inc.* c. *Domaine Kanjik Inc.*, [1982] C.S. 875, et *Lépine* c. *Caisse populaire Ste-Thérèse de Blainville*, [1986] R.J.Q. 2107 (C.S.). Ces arrêts ont été commentés par les auteurs suivants : Y. DESJARDINS, « Jurisprudence : et encore de l'enregistrement », (1986-87) 89 *R. du N.* 93 ; M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 238, 274-283 ; Y. DESJARDINS, *loc. cit.*, note 530, 58-61 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 318.
532. C.c.Q., art. 2934.
533. Par exemple, le rang d'un droit.
534. S. BINETTE, « De l'effet relatif de l'enregistrement des droits réels », (1987-88) 90 *R. du N.* 370, 371 et 372 ; R. COMTOIS, *loc. cit.*, note 225, 127.

rée du droit français, la règle que l'on trouve à l'article 3013 C.c.Q. est moins complexe que celle que nous venons de rappeler, tout en étant plus efficace dans la poursuite de l'objectif qui consiste à inciter les gens à publier leurs droits. Elle sera appliquée par l'officier de la publicité au moment de l'inscription des droits au registre foncier et contribuera à assurer la continuité des droits inscrits, donc à rendre le registre plus fiable. L'article 3013 C.c.Q. dispose simplement que l'inscription d'un droit au registre foncier, à l'exception des baux, des hypothèques et des droits acquis par accession naturelle, sera bloquée par l'officier jusqu'à ce que le titre du constituant ou du dernier titulaire de ce droit ait été inscrit. Du fait que les droits ne pourront être publiés tant et aussi longtemps que n'aura pas été inscrit le titre antérieur dont ils découlent, on évite le paradoxe qui faisait en sorte qu'un droit enregistré pouvait ne pas être opposable aux tiers. L'inscription des hypothèques immobilières sera cependant possible en toute circonstance, une exception ayant été prévue à cet effet dans le deuxième alinéa de l'article 3013. Cela permettra à chacun de pouvoir obtenir du financement pour l'acquisition d'une propriété immobilière, les institutions prêteuses exigeant habituellement que les conventions de prêt hypothécaire soient enregistrées avant tout déboursé. La pratique veut d'ailleurs que pendant les quelques jours précédant la signature et l'enregistrement d'un acte de vente, l'hypothèque constituée par l'acquéreur soit inscrite sur l'immeuble appartenant encore au vendeur[535]. L'article 2948, al. 1 C.c.Q., à l'instar de l'article 2098, al. 7 C.c.B.C., précise, pour plus de sécurité, que les hypothèques seront sans effet jusqu'à ce que le titre du constituant ait été publié[536]. Comme les hypothèques, les baux immobiliers ne sont pas assujettis à la règle de « publication préalable » de l'article 3013 C.c.Q. Il est possible de croire que cette seconde exception est due au fait que les baux peuvent servir à obtenir du financement, dans le cas de projets de grande envergure, tels que la construction de centres commerciaux. Quant à la troisième exception qui touche aux « droits acquis sans titre », elle tombe sous le sens et paraît inutile puisque ces droits ne sont pas publiables au départ.

535. J.S. MACKAY, « L'enregistrement de l'hypothèque avant la vente ou un obiter de trop », (1990-91) 93 *R. du N.* 87.

536. D'accord avec Me Martin Zaccardelli, nous croyons que l'article 2670 C.c.Q., qui reprend les articles 2655 du Projet de loi 125, précité, note 26, et 2829 de l'Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, devrait être modifié en ce qui concerne l'hypothèque immobilière. Il serait plus juste de dire que l'hypothèque immobilière sur le bien d'autrui pourra grever ce bien à compter du moment où le constituant aura publié le droit hypothéqué plutôt qu'à partir du moment où le constituant en sera devenu titulaire ; M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 238, 289, à sa note 90.

Il est vrai que la règle de l'article 3013, comme celle de l'article 3014 C.c.Q. qui impose un contrôle similaire, ne permettra à personne d'acquérir la certitude qu'un droit est valide, non plus qu'elle n'empêchera les publications frauduleuses[537]. Cependant, elle fait partie d'un ensemble de dispositions dont l'application commune contribuera à donner aux registres la fiabilité qui leur manque. L'officier de la publicité devra néanmoins attendre que le registre foncier ait été mis en vigueur dans sa circonscription avant de pouvoir effectuer ces vérifications[538].

Outre l'inscription des droits, aux registres, à la suite de la présentation d'une réquisition d'inscription, l'officier de la publicité aura la responsabilité de voir à ce que toutes les inscriptions requises au moment de la procédure du report des droits soient effectuées. Les articles 3046, al. 2 et 3051 C.c.Q. édictent la ligne de conduite que devra suivre l'officier. Il devra scrupuleusement se conformer aux conclusions des rapports d'actualisation et aux jugements qui déterminent, pour un immeuble donné, les droits subsistants et les droits incertains. L'extinction fortuite de l'un de ces droits par faute de l'officier de l'avoir reporté pourra engager sa responsabilité. Si l'erreur provient du notaire chargé de rédiger le rapport d'actualisation ou d'un juge, l'officier sera exonéré, bien entendu, puisqu'il n'est qu'un intermédiaire dont les pouvoirs sont limités.

En cas d'erreur matérielle ou d'omission d'une inscription dans un registre, l'article 3016 C.c.Q. prévoit que l'officier pourra y remédier en tout temps, d'office ou à la demande d'un requérant, sous réserve de ce que contiendra le règlement d'application. Par contre, seul le tribunal sera compétent pour statuer sur l'opportunité de corriger une erreur autre que matérielle[539]. L'utilisation de l'informatique serait sûrement à même de permettre que les inscriptions omises soient intercalées, dans les registres, à l'endroit correspondant à peu près à la date du bordereau de présentation ; il n'y aurait alors aucune bavure, ce que l'on ne peut éviter dans les registres manuscrits où les entrées sont faites les unes à la suite des autres, sans blanc. La sécurité des transactions exige toutefois que les inscriptions manquantes soient portées « à la suite de la dernière figurant sur le registre[540] », avec mention de la date et de l'heure où elles sont faites. Comme nous l'avons vu, la publicité des droits résulte de leur inscription[541]. Ce ne serait pas respecter l'économie du système de publicité que de permettre l'intercalation d'inscriptions rétroactives, à moins que l'on ne précise la

537. M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 238, 289.
538. L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 155 (4).
539. C.c.Q., art. 2965.
540. *Id.*, art. 3016.
541. *Id.*, art. 2934.

date à laquelle l'inscription a été requise. Les états d'inscription certifiés, remis aux requérants par l'officier de la publicité, reproduiront l'extrait du registre qui concerne l'entrée effectuée à leur demande, ou seront apposés sur une copie de la réquisition d'inscription[542]. Grâce à eux, les praticiens s'assureront que les droits dont ils ont requis l'inscription ont bel et bien été transcrits correctement au registre approprié[543]. Il sera facile de constater, par exemple, que l'inscription a été faite sur la fiche correspondant au lot approprié ou à la personne appropriée et est exempte d'erreur.

2.2.2 Le rôle de l'officier en matière de radiation des droits

La radiation est généralement définie comme étant l'anéantissement juridique de l'enregistrement d'un droit réel[544], ou, en langage imagé, le « désenregistrement » des droits[545]. Il s'agit d'un domaine où l'article 2159 C.c.B.C. confie au registrateur des pouvoirs particuliers[546]. Nous étudierons sommairement le rôle que sera appelé à jouer l'officier de la publicité en matière de radiation, en tenant compte de la distinction faite par le législateur entre la radiation sur réquisition et la radiation d'office.

2.2.2.1 La radiation sur réquisition

Une controverse existe quant à la portée réelle de la radiation. En dépit du fait que l'article 2148 C.c.B.C. traite de la possibilité de rayer l'enregistrement des « droits réels » dans leur ensemble, la pratique veut que la radiation, du moins lorsqu'elle est conventionnelle, soit limitée aux droits réels accessoires[547]. Nombreux sont les auteurs qui ont contesté l'interprétation restrictive, calquée sur la doctrine française, qui a été faite de l'article 2148 C.c.B.C.[548]. Le législateur a senti le besoin de clarifier les choses, non sans lui-même avoir hésité quant à l'option à privilégier. Ainsi,

542. *Id.*, art. 3011.
543. *Id.*, art. 3016, al. 2.
544. C. CHARRON, *La radiation de l'enregistrement des droits réels*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1980, p. 2 (notes de cours) ; P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, note 465, p. 271.
545. D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 450, par. 7.
546. J.O. LAPOINTE, « Règles essentielles en matière de radiation et commentaires », (1967-68) 70 *R. du N.* 358, 360 ; A. BÉLANGER, « Le registrateur québécois », (1982-83) 85 *R. du N.* 410, 427.
547. D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 450, par. 8-11 ; H. TURGEON, « Jurisprudence : radiation d'un acte de vente », (1935-36) 38 *R. du N.* 278, 282 ; H. TURGEON, « Jurisprudence : enregistrement de donations », (1940-41) 43 *R. du N.* 424, 425.
548. C. CHARRON, *op. cit.*, note 544, pp. 7 et 3-10 ; L. LESAGE, *loc. cit.*, note 426 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 546, 326 ; J. SIROIS, « Questions et réponses : résiliation et radiation », (1916-17) 19 *R. du N.* 381.

quoique l'article 94 du Projet de l'ORCC ait étendu la radiation à tout enregistrement[549], l'Avant-projet proposait de la restreindre aux seules hypothèques[550]. L'article 3059, al. 1 C.c.Q. revient à la solution retenue par l'ORCC et dispose que « l'inscription d'un *droit* est radiée, du consentement du titulaire ou du bénéficiaire de ce droit[551] ». Il nous semble clair que la radiation conventionnelle vise les droits réels mobiliers et immobiliers, tant principaux qu'accessoires, ainsi que les droits personnels, bien que l'expérience tirée de l'article 2148 C.c.B.C. eût pu inciter le législateur à le préciser. On trouve des traces de cette ouverture dans l'article 3067 C.c.Q., lequel permet la radiation d'un droit viager en plus de celle de l'hypothèque qui le garantit[552]. Enfin, l'article 3074 C.c.Q. indique que le consentement à la radiation de l'inscription d'un *droit principal* autorise la radiation de l'inscription des droits accessoires. Cela veut dire, par exemple, que la radiation conventionnelle, en raison d'une quelconque rétrocession, des droits de propriété qui résultent d'un échange, entraînerait la radiation de l'hypothèque contractée, sur l'un des immeubles, en garantie du paiement d'une soulte. « Notre système d'enregistrement », disait Laurent Lesage, « a été établi pour constater les droits réels *qui existent* sur les immeubles. Pourquoi traîner ceux qui n'existent plus[553] ? »

Puisque la publicité des droits correspond à leur inscription aux registres, la radiation, grâce à l'informatique, consistera en la suppression des inscriptions qui faisaient présumer de l'existence du droit. Bien que l'article 3057 C.c.Q. déclare que la radiation résulte d'une inscription, nous croyons que cette inscription n'aura pas lieu dans les registres principaux ; cette solution reviendrait, en effet, à encombrer inutilement les registres sans pour autant les rendre plus fiables, et ne tiendrait pas compte des possibilités offertes par l'informatique. Le fait que les officiers de la publicité soient tenus de maintenir un « relevé des inscriptions qui n'ont plus d'effet[554] » nous permet de penser que c'est à ce relevé que seront inscrits les droits dont la suppression aura été requise, ainsi que les demandes de radiation. La conservation d'un tel relevé des inscriptions radiées serait totalement inutile si les registres tenus sur support informatique faisaient état, à la suite d'une radiation, de l'inexistence d'un droit inscrit sans toutefois procéder à son effacement, hypothèse à laquelle nous n'osons croire.

549. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 29, vol. II, p. 966.
550. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3422.
551. L'italique est de nous.
552. Comparer avec l'article 2151, al. 4 et 5 C.c.B.C. qui se limite à la radiation de l'hypothèque d'une rente viagère ou d'un usufruit viager pour laisser de côté le droit lui-même.
553. L. LESAGE, *loc. cit.*, note 430, 168.
554. C.c.Q., art. 3021.

Les réquisitions d'inscription de la radiation ou de la réduction d'une inscription suivront, quant à leur forme, les règles générales applicables au registre où elles seront présentées[555]. Le *Code civil du Québec* énumère, toutefois, un nombre important de cas particuliers : la radiation d'une hypothèque en faveur de l'État aura lieu sur présentation d'un certificat du procureur général du Québec ou de l'un de ses représentants[556] ; l'inscription du préavis de vente d'un immeuble pour défaut de paiement de l'impôt foncier sera radiée sur présentation, par la personne habilitée à procéder à la vente, d'une liste faisant état de la vente ou de la non-vente de l'immeuble, ou de l'exercice du droit de retrait par le débiteur[557] ; la radiation de l'inscription d'un droit réel d'exploitation de ressources de l'État sera obtenue sur présentation, par le ministre responsable de la loi qui régit ce droit, d'un avis attestant l'abandon ou la révocation du droit[558] ; la radiation des droits éteints par l'exercice des droits hypothécaires ou par une vente forcée s'obtiendra au moyen de l'inscription de la vente ou de la prise en paiement, ou, à défaut de vente, au moyen de la présentation d'un certificat délivré par la personne habilitée à procéder à la vente[559]. Enfin, l'inscription d'un jugement passé en force de chose jugée[560] permettra d'obtenir la radiation des inscriptions suivantes : hypothèque originale reportée sur un bien offert ou consigné[561] ; hypothèque légale du syndicat des copropriétaires ou des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, si l'hypothèque avait été conservée par la publication d'une action[562] ; déclaration de résidence familiale d'un immeuble ayant cessé de servir à cette fin[563] ; toute inscription pour laquelle il a été impossible d'obtenir la radiation conventionnelle, lorsque celle-ci est permise[564].

555. *Id.*, art. 3057 et 3072. La réduction d'une inscription est définie comme étant « l'allégement d'une charge hypothécaire excessive relativement aux nécessités de la garantie qui s'opère, dans les cas spécifiés par la loi, par voie de restriction des inscriptions prises, soit par un cantonnement aux immeubles suffisants (réduction de l'assiette des garanties), soit par une diminution des sommes garanties » : G. CORNU (dir.), *Vocabulaire juridique*, 2e éd., Paris, PUF, 1990, p. 684, et ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1re session, 34e législature, Sous-commission des institutions, 28 novembre 1991, nº 27, SCI-1079. Les radiations partielles sont donc devenues des réductions d'inscription ; voir *supra*, section 1.1.2 au sujet des règles générales de présentation des réquisitions d'inscription, ainsi que l'article 3066 C.c.Q.
556. C.c.Q., art. 3068.
557. *Id.*, art. 2794, 3070 et 3001.
558. *Id.*, art. 3071.
559. *Id.*, art. 3069.
560. *Id.*, art. 3073.
561. *Id.*, art. 3066.
562. *Id.*, art. 3061, al. 3.
563. *Id.*, art. 3063, al. 2.
564. *Id.*, art. 3063, al. 1.

Compte tenu du fait que le nouveau Code n'établit aucune différence entre les réquisitions d'inscription de radiation ou de réduction d'un droit et les réquisitions d'inscription « régulières[565] », l'officier de la publicité cessera d'exercer tout pouvoir de nature quasi judiciaire en matière de radiation. Son rôle sera identique à celui que nous avons étudié pour l'inscription des droits. Aucune vérification additionnelle ne pourra avoir lieu de sa part. La valeur des réquisitions reposera sur la responsabilité confiée à des intervenants externes de les attester[566].

La possibilité de radier des droits réels formant la chaîne des titres d'une propriété serait inconcevable en l'absence d'un mécanisme efficace de protection des tiers. N'oublions pas l'insistance du législateur sur la foi que chacun pourra porter envers les inscriptions apparaissant, à tout moment, aux registres. Ainsi, tous ceux qui auront acquis, de bonne foi, des droits sur un immeuble pourront se prévaloir de l'article 2962 C.c.Q. pour les conserver, si jamais l'inscription sur la base de laquelle ils avaient obtenu leur titre est, par la suite, radiée conventionnellement. En cas de radiation judiciaire d'un droit réel immobilier, ou de la radiation judiciaire de la radiation d'un droit, les tiers de bonne foi, quant à eux, pourront bénéficier de la protection que leur accordent les articles 3064 et 3075 C.c.Q.

En vertu de la loi d'application, la radiation d'inscriptions ne pourra avoir lieu par la « suppression » de celles-ci tant que le registre foncier n'aura pas été implanté dans la circonscription foncière où sont publiés les droits à radier[567]. Dans l'attente du registre foncier informatisé, la radiation résultera, comme c'est le cas à l'heure actuelle, d'une inscription faite en marge du document constatant le droit éteint.

2.2.2.2 La radiation d'office

Si on peut qualifier d'amélioration importante la confirmation apportée par le nouveau Code civil selon laquelle il est possible de radier des droits principaux, un deuxième point d'importance vient modifier les règles existantes en matière de radiation : l'officier de la publicité aura la possibilité de radier d'office certains droits.

565. *Id.*, art. 3057 et 3072.
566. *Id.*, art. 2988 et suiv.
567. L.A.R.C.C., précité, note 27, art. 154 (4).

L'article 95 du Projet de l'ORCC a été le premier à proposer la radiation d'office pour les hypothèques éteintes[568]. Repris à l'article 3059 C.c.Q., le principe de la radiation d'office sera applicable, à quelques exceptions près, à l'inscription des hypothèques éteintes[569] et à l'inscription des adresses devenues inutiles. Mais que veut dire au juste l'expression « radiation d'office » ? L'officier pourra radier les inscriptions éteintes, sans qu'on ne lui présente une réquisition, en vertu des devoirs généraux qui incombent à sa charge. Grâce à l'informatisation des registres, la suppression des inscriptions inutiles pourra se faire automatiquement. Elle sera motivée et datée par l'officier[570], probablement au relevé des inscriptions qui n'ont plus d'effet[571].

Le Code ne donne aucune définition de la radiation légale. Employée dans l'article 3057, al. 2, cette expression, qui n'est pas nouvelle, a été définie par Camille Charron comme étant la radiation « qui peut être obtenue sans le concours des détenteurs du droit enregistré, lorsqu'un texte de loi la prévoit[572] ». La radiation légale pourra, dans certains cas, être effectuée d'office par l'officier de la publicité. Par exemple, les préavis de vente, les procès-verbaux de saisie et les préavis d'exercice d'un recours seront radiés d'office après inscription de la prise en paiement, de la vente par le créancier ou, encore, de la vente sous contrôle de justice[573]. Les adresses inscrites dans la perspective de la notification d'événements concernant un droit seront également radiées d'office, dès que le droit auquel elles se rapportaient aura lui-même fait l'objet d'une radiation[574]. Dans d'autres cas, la radiation légale ne sera obtenue qu'au moyen de la présentation, par tout intéressé, d'une réquisition à cet effet[575].

568. Voir aussi : Y. CARON, « L'article 9 du Code Uniforme de Commerce peut-il être exporté ? Point de vue d'un juriste québécois », dans J.S. ZIEGEL et W.F. FOSTER (dir.), *Aspects of Comparative Commercial Law : Sales, Consumer Credit and Secured Transactions*, Montréal, Institute of Foreign and Comparative Law, McGill University, 1969, p. 374, à la page 392.
569. Voir les exceptions énumérées à l'article 3060 C.c.Q. Ces exceptions sont sensiblement les mêmes que celles qui empêchent la péremption trentenaire et que l'on retrouve à l'article 2081a, al. 2 C.c.B.C.
570. C.c.Q., art. 3059, al. 2.
571. *Id.*, art. 3021 (4).
572. C. CHARRON, *loc. cit.*, note 544, 10.
573. C.c.Q., art. 3069, 2778, 2784 et 2791.
574. *Id.*, art. 3022, al. 2.
575. *Id.*, art. 3061 et 3062.

L'article 3058 C.c.Q. fait référence à un concept de « péremption » inspiré du modèle français[576] plutôt que de l'article 2157b C.c.B.C.[577] . À défaut de commentaires du législateur québécois, on peut recourir à la doctrine française pour puiser de l'information sur cette variante de notre péremption trentenaire :

> Les inscriptions des hypothèques et des privilèges ne conservent leurs effets que pendant un certain délai. Elles doivent être renouvelées avant l'expiration de ce délai ; à défaut, elles sont périmées. La péremption des inscriptions se justifie par des raisons pratiques. En constituant un mode *automatique* de radiation des inscriptions correspondant aux dettes éteintes, elle évite qu'un immeuble ne reste grevé indéfiniment, avec toutes les contraintes que cela comporte pour le propriétaire comme pour les tiers, alors que l'inscription ne présente plus d'intérêt. La péremption n'entraîne pas, à proprement parler, l'extinction de l'hypothèque, car celle-ci, même périmée, peut être inscrite une nouvelle fois. Mais cette nouvelle inscription, à la supposer possible, ne produira effet qu'à sa date[578].

La péremption fait en sorte que, au terme d'un délai déterminé par la loi ou fixé par un créancier, une sûreté dûment inscrite perd son caractère d'opposabilité à l'égard des tiers tout en demeurant valide entre les parties. Pour éviter de perdre les avantages rattachés à sa sûreté, le créancier doit voir à ce que l'inscription de celle-ci soit renouvelée avant l'écoulement du délai de péremption, sinon l'inscription sera radiée de manière automatique une fois la péremption acquise. Les articles 2982, al. 3 et 2983, al. 2 C.c.Q. permettront de fixer conventionnellement, dans une réquisition d'inscription, une « date extrême d'effet de l'inscription », autrement dit un délai de péremption. Ce sera le cas lorsque la réquisition visera la publication d'une hypothèque mobilière ou immobilière, la publication d'une restriction au droit de disposer ou, enfin, la publication d'un droit dont la durée est déterminée, par exemple un droit d'usage ou un bail. Le délai de péremption pourra également, d'après l'article 3058, être fixé par la loi. Si, par exemple, plus de 10 ans se sont écoulés depuis l'inscription d'une hypothèque mobilière, ou 30 ans depuis l'inscription d'une hypothèque immobilière, l'officier pourra radier d'office les inscriptions. Les avis ayant renouvelé l'hypothèque[579] ou ayant donné effet à une hypothèque

576. C.c. français, art. 2154 ; Décret n° 67-1252 du 22 décembre 1967, modifiant l'article 67 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 portant sur l'application de la réforme de la publicité foncière.

577. *Supra*, note 431.

578. P. SIMLER et P. DELEBECQUE, *op. cit.*, note 485, pp. 365-366 (l'italique est de nous) ; G. MARTY, P. RAYNAUD et P. JESTAZ, *op. cit.*, note 120, p. 510 et suiv. ; M. CABRILLAC et C. MOULY, *op. cit.*, note 371, p. 652.

579. C.c.Q., art. 2798, 2799, 2937 et 2942. L'article 2786 P.C.c.Q., précité, note 26, conférait une durée maximale de validité de dix ans aux inscriptions d'hypothèques mobilières et immobilières, ce qui, en l'absence de modification par le législateur, aurait eu pour effet d'engendrer fréquemment des frais de renouvellement d'hypothèque en matière immobilière.

ouverte[580] pourront également être radiés d'office, lorsque les mêmes délais de 10 ou de 30 ans auront couru depuis leur inscription. Enfin, les articles 2800 et 3051, al. 2 C.c.Q. prévoient un délai de péremption de trois ans pour l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires ainsi que pour les droits qualifiés d'incertains par l'auteur d'un rapport d'actualisation. La péremption, somme toute, est une forme de radiation légale ; elle sous-entend que la cessation des effets de l'inscription est automatique et est fondée sur l'écoulement d'un délai fixé par la loi ou les parties, tandis que la radiation légale pourra, parfois, être exécutée d'office et tenir compte ou non d'un délai établi par la loi.

2.2.3 Le rôle de l'officier en matière de diffusion des droits

Outre les devoirs de l'officier de la publicité en matière d'inscription et de radiation des droits, il ne faut pas négliger la valeur de son rôle lorsqu'il s'agit de faire connaître l'existence de droits inscrits et d'en rendre la consultation accessible au public[581]. Nous analyserons maintenant le fonctionnement du système de diffusion des droits, dont l'officier de la publicité est l'un des principaux piliers, sous les angles de la conservation des documents et de la communication des inscriptions.

2.2.3.1 La conservation des documents

La conservation des documents par l'officier de la publicité est un domaine où le législateur a senti le besoin de faire volte-face, entre la présentation de l'Avant-projet de 1986[582] et celle du nouveau Code civil. En 1987, le ministre de la Justice déclarait qu'« on ne gardera plus les documents » à la suite de la décision d'enregistrer les droits au moyen de sommaires[583]. Il faut se rappeler que c'est cette solution qui avait été retenue, en 1984, lors de l'entrée en vigueur de la *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*[584]. L'article 2982 C.c.Q. maintient l'idée d'utiliser des sommaires comme outils pour publier les droits, sauf qu'un autre article dispose que « la personne qui requiert une

580. C.c.Q., art. 2798, 2799, 2715 et 2723.
581. C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 267 ; J. MARTINEAU, *loc. cit.*, note 50, 81.
582. Avant-projet sur la publicité, précité, note 30, art. 3341 ; F. BROCHU, *loc. cit.*, note 438, 120.
583. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 175, S-CI-32 (intervention de Herbert Marx).
584. *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*, précitée, note 21. Comme l'avait dit le ministre de la Justice de l'époque, Marc-André Bédard, « le système d'enregistrement proposé [pour les cessions de biens en stock] vise l'information et non la conservation de documents » : ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 230, B-11240.

inscription sur le registre foncier est tenue de présenter, à des fins de conservation et de consultation, avec le sommaire, l'acte, l'extrait ou tout autre document[585] ». Ainsi donc, le devoir de conservation ne se limitera pas aux sommaires, mais sera étendu aux actes au long, aux extraits et aux autres documents qui l'accompagnent[586]. Cependant, malgré toute l'accessibilité que la conservation, au bureau de la publicité, conférera à l'acte original et aux documents qui s'y rapportent, ces derniers ne seront pas pour autant opposables aux tiers[587]. L'article 2962 C.c.Q. signale que la seule consultation des inscriptions faites au registre foncier sera suffisante pour qu'un acquéreur puisse être considéré comme « de bonne foi » ; il n'y aura aucune nécessité pour lui de consulter les pièces justificatives conservées par l'officier. Dans certains cas expressément prévus par règlement, l'inscription d'un droit aux registres pourra toutefois contenir une référence au document principal lui-même, si cela peut aider à apporter plus de précision quant à l'assiette ou à l'étendue du droit[588].

La consultation des documents que résument les réquisitions d'inscription, même si l'article 2962 C.c.Q. annonce qu'elle n'est pas nécessaire pour acquérir un droit réel immobilier, demeurera néanmoins importante en raison de la présomption simple de l'existence du droit prévue par l'article 2944 C.c.Q. En effet, même si le gouvernement avait décidé de confier la tâche de la conservation des actes au secteur privé, c'est-à-dire aux juristes qui les ont rédigés, seule la consultation des actes aurait permis aux praticiens de relever les contradictions entre ceux-ci et les réquisitions, et d'éviter ainsi que, par la suite, la présomption d'exactitude irréfragable ne vienne sanctionner des erreurs qui se seraient produites dix ans plus tôt. Nous croyons que la seule consultation des réquisitions d'inscription peut laisser subsister des doutes quant à la validité, d'une part, des droits de propriété publiés depuis moins de dix ans et, d'autre part, de l'ensemble des droits personnels, des droits réels mobiliers et des démembrements du droit de propriété publiés. Même si notre opinion peut sembler sévère et incohérente avec l'introduction d'un système d'enregistrement de droits créé pour simplifier les recherches, rappelons qu'en Suisse, où fut conçu le système de registres et de présomptions que le législateur québécois s'apprête à adopter, la conservation et la consultation des actes n'ont pas été abandonnées pour autant[589]. En matière immobilière, le contrôle de la

585. C.c.Q., art. 2985 ; P.C.c.Q., précité, note 26, art. 2968.
586. C.c.Q., art. 2985, 2986, al. 2 et 3021 (1).
587. *Id.*, art. 2986, al. 1.
588. *Id.*, art. 2986, al. 2.
589. H. DESCHENAUX, *op. cit.*, note 88, pp. 52-54 ; P.-H. STEINAUER, *op. cit.*, note 88, pp. 156, 159-161 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 295, SCI-1024, 1025 et 1039. Il en va pareillement en Alsace-Moselle où l'inscription d'un droit emporte présomption de son existence : F. LOTZ, *op. cit.*, note 519, p. 5.

concordance entre les titres de propriété et les réquisitions d'inscription, si jamais la somme des renseignements contenus au registre foncier s'avère suffisante pour refléter l'état actuel des droits sur un immeuble, se limitera à une période de dix ans. Cependant, en ce qui concerne les démembrements du droit de propriété non radiés, il demeurera nécessaire de consulter les actes constitutifs, peu importe leur date, puisque les démembrements ne seront jamais couverts par la présomption irréfragable d'existence de l'article 2944, al. 2 C.c.Q. Malgré la nécessité d'opérer de telles vérifications, les recherches seront néanmoins plus rapides qu'actuellement, et, grâce aux rapports d'actualisation, à l'élimination progressive des parties de lots et à la radiation possible des droits principaux éteints, elles seront plus simples.

Le devoir de l'officier de veiller à la conservation des actes est explicité à l'article 3021 C.c.Q., et il se rapproche beaucoup de ce qui est prévu dans l'article 2182 C.c.B.C. Ce devoir a été qualifié de « rôle passif » de l'officier de la publicité[590], puisqu'il se limite essentiellement à préserver les inscriptions contre toute altération et à veiller à ce que les registres et les documents demeurent à l'intérieur du bureau. Enfin, le devoir de conservation de l'officier inclut l'obligation d'établir un double des registres informatisés. Cette copie sera conservée dans un autre lieu que le bureau de la publicité d'où elle provient.

2.2.3.2 La communication des inscriptions

L'un des premiers objectifs du système de publicité des droits est de rendre accessible au public, et non seulement à une élite, la connaissance des droits touchant un immeuble, un meuble ou une personne. C'est la raison pour laquelle, au cours des ans, des bureaux d'enregistrement ont été ouverts et répartis un peu partout sur le territoire, suivant les besoins et le volume des transactions. On compte aujourd'hui 73 bureaux d'enregistrement pour les 36 districts judiciaires du Québec[591]. L'informatisation

590. C. CHARRON, *loc. cit.*, note 34, 267.

591. C.c.B.C., art. 2158 et *Loi sur la division territoriale*, L.R.Q., c. D-11, art. 11 : les bureaux d'enregistrement sont situés dans les localités suivantes : Alma, Amos, Amqui, Arthabaska, Baie-Saint-Paul, Baie-Comeau, Beauceville, Beauharnois, Bedford, Berthierville, Campbell's Bay, Cap-Santé, Carleton, Château-Richer, Chicoutimi, Coaticook, Cookshire, Drummondville, Granby, L'Île-du-Havre-Aubert, Hull, Huntingdon, Joliette, Knowlton, L'Assomption, La Malbaie, La Tuque, Lac-Mégantic, Lachute, La Prairie, Laval, Lévis-Lauzon, Longueuil, Louiseville, Maniwaki, Marieville, Matane, Montmagny, Montréal, Mont-Laurier, New Carlisle, Nicolet, Papineauville, Percé, Québec, Richmond, Rimouski, Rivière-du-Loup, Roberval, Rouyn-Noranda, Saint-Eustache, Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-Port-Joli, Saint-Jean-sur-Richelieu, Saint-

des registres, jointe à la nouvelle orientation que ceux-ci prendront, offrira sans doute de nouvelles possibilités, telle l'installation de terminaux de consultation ailleurs que dans les bureaux de la publicité des droits.

Les recherches dans les bureaux de la publicité continueront d'être faites selon la formule du libre-service, laquelle permet à quiconque d'y avoir accès et de constater par lui-même l'information qui s'y trouve, sous réserve de respecter les heures d'ouverture et de verser à l'officier les honoraires prescrits par règlement pour la consultation des registres[592]. De plus, l'officier de la publicité continuera soit d'office, soit sur demande de communiquer par écrit à certaines personnes, physiques et morales, les droits inscrits sur les registres. En effet, les créanciers et les autres personnes ayant requis l'inscription de leur adresse recevront de l'officier, conformément à l'article 3017 C.c.Q., une note les informant, par exemple, que le bien sur lequel leur droit est publié est l'objet d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, d'un avis d'abandon de prise en paiement ou d'un avis de vente en justice[593]. Avertis de la sorte par l'officier de la publicité, les créanciers qui le souhaitent disposeront, après que la vente aura eu lieu, du temps nécessaire pour exercer le droit de retrait prévu en faveur du propriétaire saisi[594].

Le devoir de l'officier de communiquer la teneur des inscriptions ne se limite pas qu'aux personnes dont l'adresse apparaît à l'un des registres. L'officier est tenu, en vertu de l'article 3019 C.c.Q., de délivrer, à quiconque le requiert, un état certifié des droits inscrits dans les registres ou une copie des documents faisant partie des archives du bureau dont il a la responsabilité. Ces devoirs sont semblables à ceux que les registrateurs accomplissent actuellement[595], sauf qu'a été retirée l'obligation pour ceux-

---

Jérôme, Saint-Pascal, Saint-Raphaël, Sainte-Anne-des-Monts, Sainte-Croix, Sainte-Geneviève-de-Batiscan, Sainte-Hénédine, Sainte-Julie, Sainte-Julienne, Sainte-Martine, Sept-Îles, Shawinigan, Sherbrooke, Sorel, Stanstead Plain, Thetford Mines, Trois-Rivières, Vaudreuil et Ville-Marie . La *Loi sur la division territoriale* cessera de décrire le territoire d'une « circonscription foncière » donnée lorsque le nouveau registre foncier sera opérationnel dans cette circonscription. La description des limites de la circonscription sera alors établie par règlement. Voir *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, art. 12, tel qu'il est prévu par L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 447. Voir également L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 144, al. 2.

592. C.c.Q., art. 3024, al. 2.

593. *Id.*, art. 3017 et 2757, al. 2.

594. *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19, art. 531-535 ; *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1, art. 1057-1060 ; *Loi sur l'instruction publique*, L.R.Q., c. I-13.3, art. 340, al. 3 et 4.

595. C.c.B.C., art. 2177 et 2178 ; *Loi sur les connaissements, les reçus et les cessions de biens en stock*, précitée, note 21, art. 55.

ci d'apposer un certificat d'enregistrement sur toute copie authentique ou double d'un document sous seing privé apporté par un tiers. L'état certifié des droits inscrits, qui se présentera sous la forme de relevés informatiques du registre choisi, remplacera les certificats de recherche dont la préparation était devenue longue et coûteuse. Il sera certifié par l'officier qui le délivre. Notons, enfin, que les demandes de service devront être rédigées avec soin par ceux qui désirent obtenir des états certifiés, puisque l'article 3020 C.c.Q., qui est de droit nouveau, exclut la responsabilité de l'officier de la publicité lorsqu'un préjudice découle des renseignements fournis, par celui-ci, sur la base d'une mauvaise identification d'une personne ou d'une erreur dans la désignation d'un bien par le requérant.

La communication des renseignements devra s'exercer à l'intérieur des limites fixées par le Code, particulièrement dans l'article 3018. Vu la nature particulière du système de publicité des droits, la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* ne s'applique pas « aux documents enregistrés dans un bureau d'enregistrement, ni aux registres, répertoires, index ou autres livres qui y sont conservés », et « aux documents ou avis inscrits sur le registre des droits personnels et réels mobiliers »[596]. Le législateur a cependant jugé nécessaire de protéger les renseignements pouvant être extraits du registre foncier directement à partir du nom d'une personne[597]. Ainsi, aucune recherche ne pourra être faite dans le registre foncier sur la base du nom d'un propriétaire, sauf si elle entre dans le cadre prévu par l'article 3018 C.c.Q. Cela implique la disparition de l'index des noms tel qu'il se présente actuellement à Montréal et à Laval, puisqu'on y trouve sur microfiches, pour chaque individu ayant comparu à un acte, la nature et le numéro d'enregistrement de l'ensemble des actes enregistrés le concernant. Un index aussi détaillé n'existe nulle part ailleurs dans la province. Dans les bureaux non informatisés, en effet, les contrats de mariage sont pratiquement les seuls documents pouvant directement être retracés à partir du nom d'un particulier[598], à défaut de pouvoir inscrire ces conventions à l'index des immeubles. L'article 3018 C.c.Q. précise, de plus, que l'officier de la publicité ne pourra fournir à quiconque une liste des propriétaires ou des créanciers hypothécaires inscrits au registre foncier, de même qu'une

596. *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, L.R.Q., c. A-2.1, art. 2, (2) et (3) ; L.A.R.C.C., précitée, note 27, art. 425 (2).

597. G. RÉMILLARD, *loc. cit.*, note 175, 72.

598. L'index des noms n'est plus mis à jour depuis 1980 pour les actes pouvant faire l'objet d'une entrée à l'index des immeubles.

liste des biens immeubles que possède une personne. On veut éviter que les bureaux de la publicité ne se transforment en hauts lieux de commérage.

Quelle sera la valeur des copies de documents et de l'état certifié des droits délivrés par l'officier ? Seront-ils authentiques ? Ces questions sont importantes puisque seuls les documents authentiques, c'est-à-dire ceux qui ont été reçus par des officiers publics compétents, possèdent la propriété de faire preuve, par eux-mêmes, de leur contenu à l'égard de tous[599]. Plusieurs auteurs et commentateurs ont considéré que le registrateur était un officier public[600], d'autres qu'il ne l'était pas ou qu'il était difficile de se prononcer sur la question[601]. L'article 2159 C.c.B.C., qui définit la compétence du registrateur, a été modifié en 1980[602] de telle sorte que les mots « officier public » n'y apparaissent plus. Peu d'études ont porté sur la notion d'officier public, et il est donc difficile d'en donner une définition complète et de faire l'inventaire de tous ceux qui exercent cette charge. Voici tout de même deux courtes définitions, la seconde étant extraite d'un ouvrage français :

> L'officier public est celui qui exerce une partie des attributions du pouvoir souverain attachées à cette fonction. Il ne peut déléguer ses pouvoirs excepté dans les cas prévus par la loi[603].

> Qualité conférée aux personnes qui ont le pouvoir d'authentifier des actes (ex : le maire en tant qu'officier de l'état civil, le notaire, les greffiers, les huissiers)[604].

L'intervention des officiers publics est nécessaire pour que soit conféré le caractère d'authenticité à certains écrits publics ou privés. Outre les notaires[605], les lois québécoises qualifient d'officiers publics les arpenteurs-géomètres[606] et les coroners[607], lorsqu'ils accomplissent certaines tâches particulières. Les huissiers, les juges, les protonotaires et les shérifs, pour n'en nommer que quelques-uns, dressent aussi des actes faisant preuve de leur contenu ou délivrent des copies authentiques[608].

---

599. C.c.B.C., art. 1207 ; C.c.Q., art. 2813, 2818 et 2828.
600. R. COMTOIS, *loc. cit.*, note 225, 110 ; P.-Y. MARQUIS, « La nature de la responsabilité civile du notaire officier public », *loc. cit.*, note 458, par. 39, à sa note 63, et 51 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 119.
601. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 285, S-CI-121 (intervention de Me Jean Lambert) ; C. CHAREST, *loc. cit.*, note 493, 576.
602. *Loi modifiant diverses dispositions législatives*, précitée, note 357, art. 18.
603. J. SIROIS, « Code du notariat annoté », (1922-23) 25 *R. du N.* 193, 198, cité dans R. COMTOIS et P. CIOTOLA, « Loi sur le notariat annotée », *R.D.* — Pratique notariale I — Doctrine — Document 1, p. 36.
604. R. GUILLIEN et J. VINCENT, *Lexique de termes juridiques*, Paris, Dalloz, 1970, p. 196.
605. *Loi sur le notariat*, précitée, note 291, art. 2.
606. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 34.
607. *Loi sur la recherche des causes et des circonstances des décès*, L.R.Q., c. R.-0.2.
608. J.-C. ROYER, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1987, pp. 82-85.

Sans que le *Code civil du Québec* ne le dise expressément, des indices nous permettent de croire que l'officier de la publicité sera, dans l'exercice de certaines de ses fonctions, un officier public. L'article 3021, al. 2, par exemple, reprend l'article 2182 C.c.B.C. et ressemble un peu à l'article 52 de la *Loi sur le notariat* car il dispose que les officiers pourront se départir d'une copie des registres et des documents dont ils ont la garde uniquement dans le cadre d'une procédure d'inscription en faux ou d'une contestation portant sur l'authenticité d'un document. L'inscription en faux, est-il utile de le rappeler, est la procédure permettant de contredire les faits qu'un officier public a pour mission de constater dans un écrit authentique[609]. On peut conclure que lorsqu'ils font des inscriptions dans les registres, les officiers de la publicité sont des officiers publics qui confèrent un caractère d'authenticité aux inscriptions qu'ils ont pour mission d'effectuer. L'authenticité des inscriptions fait foi du respect, par l'officier de la publicité, des formalités prescrites par la loi ; elle ne va pas jusqu'à fournir l'assurance que le droit inscrit est exact, puisque l'officier n'a pas pour mission de s'en assurer. L'état certifié des droits inscrits sur les registres et les notifications faites par l'officier aux créanciers qui ont inscrit leur adresse seront, à l'instar des certificats de recherche et avis du *Code civil du Bas Canada*, des documents authentiques[610]. Par contre, les copies d'actes notariés délivrées par les registrateurs ne sont pas et ne seront jamais authentiques[611], sauf si l'original a été détruit et que les conditions déterminées par la loi ont été respectées[612].

En résumé, le *Code civil du Québec* apportera peu de changements au rôle de ceux qui requièrent l'inscription d'un acte ou à celui de l'officier de la publicité. En effet, le Code ne crée, en théorie, aucune obligation formelle de recourir au mécanisme de la publicité, continuant de laisser les parties à un acte, y compris les mineurs et les personnes placées sous un régime de protection, libres de décider si elles veulent rendre ou non ledit acte opposable aux tiers. Les avantages que confère la publicité des droits sont cependant tels qu'il est difficile d'imaginer des circonstances suivant lesquelles quelqu'un pourrait, sciemment, vouloir s'en passer. Le désir du législateur de rendre les registres fiables ne se manifeste pas par l'attribution de nouveaux pouvoirs à l'officier de la publicité, fonctionnaire responsable de l'inscription, de la radiation et de la diffusion des droits. L'officier

609. C.c.B.C., art. 1211 ; C.c.Q., art. 2821 ; C.p.c., art. 223.
610. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 46, 375 et 376 ; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 546, 81, 85 et 86.
611. Voir *Loi sur le notariat*, précitée, note 291, art. 54, ainsi que les commentaires de R. COMTOIS et P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 603, 122.
612. C.c.B.C., art. 1218 ; C.c.Q., art. 2816 ; J.-C. ROYER, *op. cit.*, note 608, pp. 82 et 101.

ne deviendra pas garant de la validité des titres publiés, contrairement à ce qui s'est produit dans les États ayant adopté le système Torrens ou le système allemand. Il nous apparaît suffisant, pour assurer la fiabilité des registres, que l'officier se contente d'examiner si les actes soumis ont été attestés par un notaire ou un avocat et si la chaîne de titres est complète, cela constituant un nouveau devoir. En matière de radiation, l'officier possédera maintenant toute l'autorité nécessaire pour radier d'office certains droits éteints. Quant au rôle de l'officier en matière de diffusion des droits, il implique un devoir de conservation des registres et des actes qui lui auront été présentés.

Conclusion

Tout travail de recherche sur la réforme du *Code civil du Bas Canada* s'avère, dans le contexte actuel, très ingrat. En effet, les sources d'information dont nous disposons sont limitées. Déposée avec éclat par le ministre de la Justice en 1991[613], la version provisoire des commentaires officiels, portant sur les sources et la raison d'être des articles proposés dans le Projet de loi 125, n'a pas encore été remise à jour au moment où nous écrivons ces lignes. Il s'agit pourtant d'un document essentiel pour quiconque veut se familiariser avec le nouveau Code et comprendre les orientations prises par le ministère de la Justice[614]. De plus, l'attente des règlements qui seront consacrés au registre foncier, au registre des droits personnels et réels mobiliers et, enfin, au registre foncier intérimaire, nous contraint à de nombreux actes de foi. En raison de leur caractère particulier, il avait été prévu que ces règlements fassent l'objet d'une étude en commission parlementaire avant leur adoption[615]. Un comité des utilisateurs externes du registre foncier et du registre des droits personnels et réels mobiliers, dont font partie, entre autres, des représentants de la Chambre des notaires, du Barreau et des institutions financières, a plutôt été désigné pour commenter les projets de règlements et faire rapport au ministère de la Justice.

---

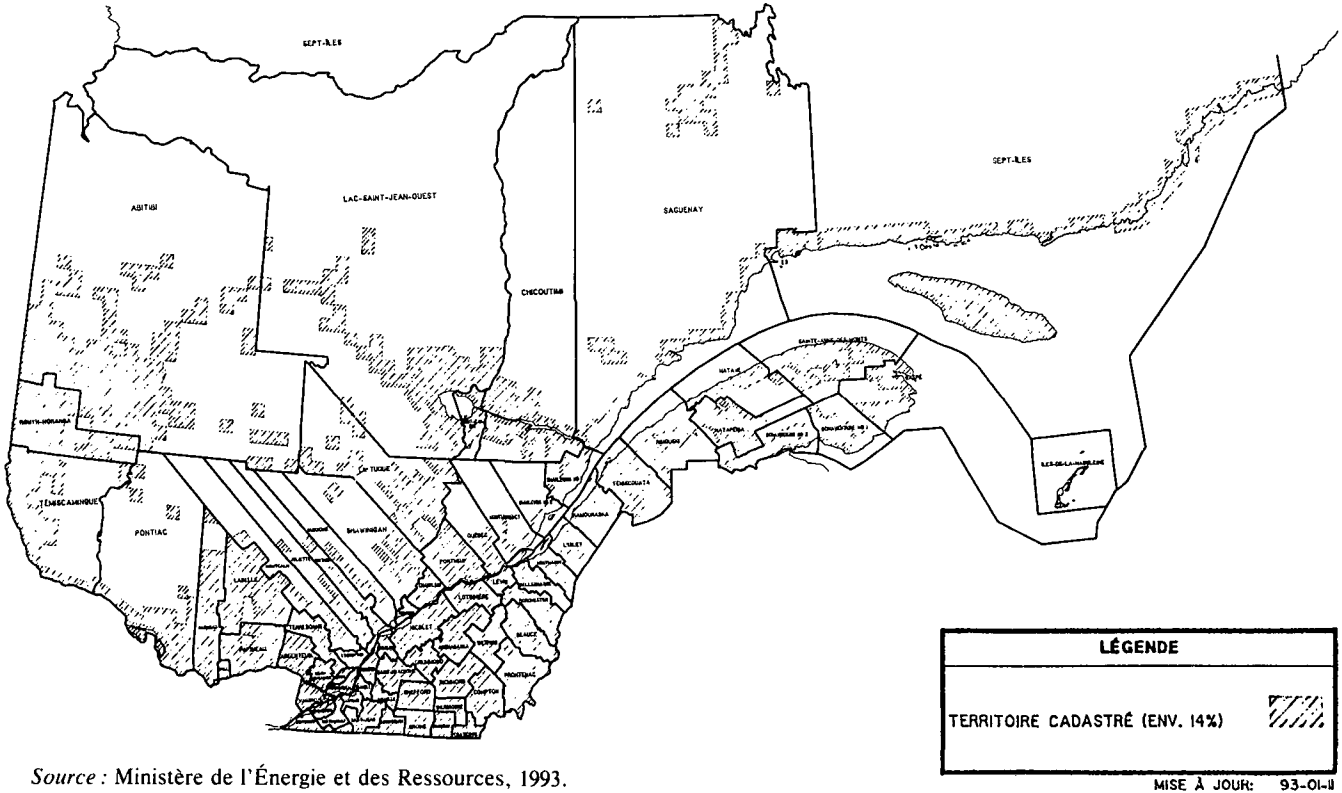
613. D. AUDET, « Un cadeau de ministre ! », *Journal Barreau*, vol. 23, n° 13, 1er juillet 1991, p. 1.

614. S. NORMAND, « De la nécessité de commentaires officiels au Code civil du Québec », (1991) 52 *R. du B.* 288 ; C. MASSE, « Le recours aux travaux préparatoires dans l'interprétation du nouveau Code civil du Québec », dans *Le nouveau Code civil : interprétation et application*, Journées Maximilien-Caron 1992, Montréal, Thémis, 1993, 149-159 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2e session, 34e législature, Commission permanente des institutions, 7 décembre 1992, n° 24, CI-694.

615. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 295, SCI-993 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 614, CI-685.

En dépit des incertitudes auxquelles nous devons faire face et qui sont habilement entretenues par le législateur qui semble, lui-même, hésiter quant à certaines orientations à prendre, le système de publicité des droits proposé dans le *Code civil du Québec* s'annonce, tout de même, supérieur à celui que nous connaissons. L'élimination progressive des parties de lots et les changements apportés aux registres actuels afin de les rendre plus fiables, pour ne nommer que quelques améliorations, devraient répondre aux récriminations formulées par la communauté juridique depuis plus d'un siècle. La matière du livre neuvième du nouveau Code est abondante et les questions à éclaircir demeurent, cependant, encore nombreuses. Nous espérons que ce bref tour d'horizon, forcément partiel, des mécanismes de fonctionnement de la publicité des droits, ainsi que l'étude du rôle des officiers de la publicité et des requérants, aura permis de mieux comprendre l'importance de quelques-uns des principaux enjeux de la réforme du droit de l'enregistrement.

TERRITOIRE CADASTRÉ



Source : Ministère de l'Énergie et des Ressources, 1993.